

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S.A. (VIS)

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S. A. (VIS)
Guayaquil, Ecuador**

Hemos auditado el balance general de **Consortio Promotor de Vivienda de Interes Social S. A. (VIS)**, al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas 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.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Consortio Promotor de Vivienda de Interes Social S. A. (VIS)**, al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236**


**JANETH MACÍAS MELES
REG. 22340**

Guayaquil, 5 de Marzo del 2000

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S.A. (VIS)

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Miles de sucres</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	729,116
Cuentas por cobrar (Nota 3)	1,078,209
Inventarios (Nota 4)	11,705,208
Gastos anticipados	33,101
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>13,545,634</u>
OTROS ACTIVOS	1,906
TOTAL ACTIVO	<u><u>13,547,540</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiro bancario	256,140
Cuentas por pagar (Nota 5)	342,585
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>598,725</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 7)	<u>12,419,049</u>
PATRIMONIO	
Capital Pagado (Nota 8)	150,000
Reserva legal (Nota 9)	24,971
Reserva especial	217,828
Utilidades acumuladas	136,967
TOTAL PATRIMONIO	<u>529,766</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>13,547,540</u></u>

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S.A. (VIS)

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Miles de sucres</u>
VENTAS NETAS	7,265,178
COSTO DE VENTAS	<u>6,782,466</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>482,712</u>
 GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	274,544
Ventas	80,825
Impuesto a la circulación de capitales	<u>36,449</u>
TOTAL	<u>391,818</u>
 UTILIDAD DE OPERACION	90,894
 OTROS EGRESOS (INGRESOS) , neto	<u>(18,900)</u>
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	109,794
 Impuesto a la renta	<u>1,171</u>
 UTILIDAD NETA	<u><u>108,623</u></u>

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S.A. (VIS)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	Capital Social	Reservas		Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial	(Miles de sucres)		
Enero 1 de 1999	150,000	20,625	178,710	-	-	71,808
Distribución de utilidades		4,346	39,118			(43,464)
Efectos de corrección monetaria				185,147	(223,206)	38,059
Transferencia (Nota 10)				(185,147)	223,206	(38,059)
Utilidad neta						108,623
Diciembre 31 de 1999	<u>150,000</u>	<u>24,971</u>	<u>217,828</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,967</u>

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S.A. (VIS)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Miles de sucres</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	6,884,259
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(14,973,992)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(8,089,733)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pasivo a largo plazo, neto	<u>5,469,436</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(2,620,297)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>3,349,413</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>729,116</u>
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	108,623
Ajustes por:	
Impuesto a la Renta	<u>1,171</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	109,794
Aumento en cuentas por cobrar	(380,919)
Aumento en Inventarios	(8,409,236)
Aumento en Gastos anticipados	(2,571)
Aumento en Cuentas por pagar	<u>593,199</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(8,089,733)</u>

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL S.A. (VIS)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 7 de Febrero de 1973 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 26 de Marzo de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas en el Conjunto Residencial Alborada.

La compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. El costo de las obras vendidas de las etapas en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación

El valor del convenio por reservación de viviendas más los intereses de financiamiento son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta y se incluye en los resultados del período eliminando el importe registrado como venta diferida.

Inventarios

Las viviendas se determinan en base al costo de construcción y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente en el mercado libre al 31 de Diciembre de 1999 de S/.19,684 por US dólares. La diferencia de cambio se registra en los resultados del ejercicio.

Unidad de Valor Constante

El activo y pasivo en unidades de valor constante (UVC) está registrado al valor vigente al 31 de Diciembre de 1999 publicado por el Banco Central del Ecuador de S/. 64,406 por UVC. La diferencia de cambio se registra en los resultados del año.

Nota 1 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Efectivo y sus equivalentes

Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año, los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días.

Nota 2 - Corrección Monetaria de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando como porcentaje de ajuste la variación porcentual que registra el índice Nacional de Precios al Consumidor, entre noviembre del año anterior y noviembre del año en curso.

El porcentaje de ajuste anual fue del 53% (4,41% mensual) y se aplica a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio, considerando el mes siguiente a la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a los activos y pasivos no monetarios y a las utilidades o pérdidas acumuladas se registra como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como débito o crédito la cuenta Reexpresión Monetaria.

Las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas son ajustadas con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a Reexpresión Monetaria.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>Miles de sucres</u>
Clientes	
Bosques de Alborada	109,678
Albodegas	159,995
Paseo del Río	808,536
TOTAL	<u>1,078,209</u>

Al 31 de Diciembre de 1999, representa los saldos de Documentos por cobrar a clientes (4,187 UVCs y US \$41,076), del financiamiento de la cuota inicial de viviendas con vencimiento hasta 360 días.

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1999 corresponde a obras en ejecución bajo el régimen de propiedad horizontal del condominio Paseo del Río, ubicado en la Urbanización Entre Río.

Nota 5 - Cuentas por Pagar

	<u>Miles de sucres</u>
Proveedores	86,346
Cuotas de Reservación	51,883
Impuestos por pagar	2,577
Otras	201,779
TOTAL	<u>342,585</u>

Nota 6 - Impuesto a la Renta

Para el año 1999, la Ley de Régimen Tributario Interno estableció dos ejercicios impositivos, el primero desde el 1 de Enero al 30 de Abril de 1999 y el segundo desde el 1 de Mayo al 31 de Diciembre, el cual esta gravado con la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta.

Durante estos períodos coexiste, el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), considerado gasto después de determinar la participación del 15% de utilidades para los trabajadores. El 1% ICC grava todas las transacciones monetarias efectuadas a través de las instituciones del sistema financiero nacional.

A partir del año 2000, fueron reformadas ciertas disposiciones tributarias, que establecieron la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta para el año 2000 y reducción del ICC al 0.80%.

Nota 7 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1999, representa préstamo recibido de la Compañía Relacionada Casa de Campo S. A. por S/. 12,419 millones sin intereses y con vencimientos en el 2001.

Nota 8 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 15,000 acciones ordinarias de S/. 10,000 de valor nominal unitario.

Nota 9 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas operacionales.

Nota 10 - Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de aplicar la corrección monetaria a los activos y pasivos no monetarios y al patrimonio.

El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	<u>Miles de sucres</u>
Reserva por revalorización del patrimonio	(185,147)
Utilidades acumuladas	<u>(38,059)</u>
Reexpresión monetaria	<u><u>(223,206)</u></u>

Para cumplir con disposiciones legales la compañía transfirió el saldo deudor al 31 de diciembre de 1999 a las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Utilidades Acumuladas.

Nota 11 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante 1999, la Compañía canceló préstamo por 9,417.68 UVCs e intereses por 411,22 UVCs a Corporación Alborada Albocorp S.A..

Nota 12 - Eventos Posteriores

A partir del 10 de Enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/.25,000 por 1US\$.

El Gobierno también ha emitido la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, con la cual espera estabilizar el mercado cambiario del País, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para la reactivación de la capacidad productiva del Ecuador.