

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

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
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 del 2000, 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 del 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC. RNAE 236


JANETH MACIAS MELES
REG. 22340

Guayaquil, 28 de Marzo del 2001

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	<u>Dólares</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos (Nota 3)	11,315
Cuentas por cobrar (Nota 4)	1,857
Inventarios (Nota 5)	405,123
Gastos anticipados	5,086
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>423,381</u>
OTROS ACTIVOS	76
TOTAL ACTIVO	<u><u>423,457</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (Nota 6)	<u>4,529</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 8)	<u>396,659</u>
PATRIMONIO	
Capital pagado (Nota 9)	6,000
Reserva legal (Nota 10)	1,433
Reserva especial	12,624
Reserva de capital (Nota 11)	(2,584)
Utilidades acumuladas	4,796
TOTAL PATRIMONIO	<u>22,269</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>423,457</u></u>

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

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
VENTAS NETAS	190,000
COSTO DE VENTAS	172,282
UTILIDAD BRUTA	<u>17,718</u>
 GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	12,520
Ventas	5,179
TOTAL	<u>17,699</u>
 UTILIDAD DE OPERACION	19
 OTROS EGRESOS (INGRESOS) , neto	
Resultado por exposición a la inflación	6,191
Impuesto a la circulación de capitales	2,214
Otros ingresos	(3,633)
TOTAL	<u>4,772</u>
 Impuesto a la renta	<u>359</u>
 PERDIDA	<u><u>(5,112)</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 DEL 2000

	Capital Social	Legal	Reservas Especial	De Capital (Dólares)	Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas
Enero 1 del 2000, ajustado	6,000	998	8,714	-	-	-	5,478
Distribución de utilidades		435	3,910				(4,345)
Efectos de NEC No. 17 (Nota 11)					6,734	(9,318)	8,775
Transferencia (Nota 11)				(2,584)	(6,734)	9,318	
Pérdida							(5,112)
Diciembre 31 del 2000	<u>6,000</u>	<u>1,433</u>	<u>12,624</u>	<u>(2,584)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,796</u>

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	243,030
Efectivo pagado a proveedores y otros	(24,076)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>218,954</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pasivo a largo plazo, neto	<u>(244,980)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(26,026)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	37,341
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>11,315</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Pérdida	(5,112)
Ajustes por:	
Impuesto a la renta	359
Resultado por exposición a la inflación	<u>6,191</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	1,438
Disminución en cuentas por cobrar	53,030
Disminución en inventarios	194,348
Aumento en gastos anticipados	(3,750)
Disminución en otros activos	22
Disminución en cuentas por pagar	(26,134)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>218,954</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

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 dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.) 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.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Sucres a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

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.

Reserva de Capital

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Nota 1 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Moneda Extranjera

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Sucres a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

* Corrección Monetaria

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

* Índice Especial de Corrección de Brecha

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/. 19.525,89 por dólar.

Nota 3 - Caja y Bancos

	<u>Dólares</u>
Caja	12
Cuentas Corrientes	11,303
Total	<u>11,315</u>

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>Dólares</u>
Cientes	
Bosques de Alborada	977
Paseo del Río	880
TOTAL	<u>1,857</u>

Representa los saldos por el financiamiento de la cuota inicial por venta de viviendas con vencimiento hasta 360 días.

Nota 5 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2000 corresponde a obras en ejecución bajo el régimen de propiedad horizontal del condominio Paseo del Río, ubicado en la Urbanización Entre Río.

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>Dólares</u>
Proveedores	1,330
Cuotas de Reservación	2,495
Impuestos y retenciones por pagar	704
TOTAL	<u>4,529</u>

Nota 7 - Impuesto a la Renta

El 18 de Agosto del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC). Sin embargo en circular de la misma fecha, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso se continué con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. Al 9 de febrero del 2001, la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Distrital Fiscal y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

El 21 de Diciembre del 2000, el Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante resolución No. 921 dispuso que el saldo de la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI) sea considerado para efectos tributarios, como gastos deducibles si es negativo, o como ingreso gravable si es positivo. Al 13 de Marzo del 2001 el Tribunal Distrital Fiscal aceptó un recurso del amparo constitucional, disponiendo la suspensión definitiva de los efectos de esta resolución, la cual fue apelada por el SRI ante el Tribunal Constitucional quien no ha emitido resolución al respecto. En la declaración del impuesto a la Renta la compañía no consideró el saldo de la cuenta REI para efectos tributarios.

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 8 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2000, representa préstamo recibido de la Compañía Relacionada Inmobiliaria Casa de Campo S.A. sin intereses y con vencimientos en el 2002.

Nota 9 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 15,000 acciones ordinarias de \$ 0.40 de valor nominal unitario. El cambio de denominación del capital social de sucres a dólares mediante escritura pública, se encuentra en proceso.

Nota 10 - 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 11 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	Resultado por Exposición a la Inflación	Reexpresión monetaria (Dólares)	Total
Reserva por revalorización	(4,940)	(1,794)	(6,734)
Utilidades acumuladas	(1,251)	(7,524)	(8,775)
TOTAL	(6,191)	(9,318)	(15,509)

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 12 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante el 2000, la Compañía registró como gastos \$ 4,000 por servicios administrativos y de ventas pagados a Inmobiliaria Casa de Campo S. A.

Nota 13 - Eventos Posteriores

Al 28 de Marzo del 2001, aún se encuentra en trámite el proyecto de reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos prevé el incremento del IVA del 12% al 15%.