

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **Constructora Thalia Victoria S.A.**, 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 **Constructora Thalia Victoria S.A.**, 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 MIELES
REG. 22340

9 de Agosto del 2000

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	Miles de sucres
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	438,553
Inversiones temporales (Nota 3)	5,232,534
Cuentas por cobrar (Nota 4)	849,598
Inventarios (Nota 5)	3,468,132
Pagos anticipados	56,100
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	10,044,917
ACTIVOS FIJOS (Nota 6)	798,200
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	103,966
TOTAL ACTIVO	10,947,083
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiros bancarios	52,627
Cuentas por pagar (Nota 8)	3,289,679
Vcmtos. corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10)	244,099
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,586,405
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 10)	6,090,688
PATRIMONIO	
Capital pagado (Nota 11)	205,000
Reserva legal (Nota 12)	16,423
Reserva especial	214,131
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 13)	560,063
Utilidades acumuladas	274,373
TOTAL PATRIMONIO	1,269,990
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10,947,083

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

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

	Miles de sucres
VENTAS NETAS	3,954,295
COSTO DE VENTAS	<u>3,199,801</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>754,494</u>
GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	<u>1,213,135</u>
PERDIDA EN OPERACION	(458,641)
OTROS EGRESOS (INGRESOS), NETO	
Gastos financieros	405,316
Intereses ganados	(346,582)
Diferencia de cambio	(451,041)
Otros, neto	(452,655)
TOTAL	<u>(844,962)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	386,321
Impuesto a la circulación de capitales	147,962
Impuesto a la renta	<u>25,170</u>
TOTAL	<u>173,132</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>213,189</u></u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

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

	Miles de sucres
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	9,007,294
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(4,422,581)</u>
Efectivo proveniente de operaciones	4,584,713
Pérdida en cambio	451,041
Intereses ganados	<u>346,582</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>5,382,336</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Activo fijo, neto	<u>(49,280)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pasivos a largo plazo, neto	<u>(4,740,983)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	592,073
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	5,079,014
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>5,671,087</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	213,189
Ajustes por:	
Depreciación	195,030
Impuesto a la Renta	<u>25,170</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	433,389
Disminución en cuentas por cobrar	5,052,999
Disminución en inventarios	27,266,690
Disminución en gastos anticipados	40,378
Disminución en otros activos	600,038
Disminución en documentos por pagar	(4,272,068)
Disminución en cuentas por pagar	(23,610,285)
Disminución en pasivos acumulados	<u>(128,805)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>5,382,336</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

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

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1973 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas principalmente en la Urbanización Los Samanes 7.

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 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 Anticipos de Clientes.

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 Anticipos de Clientes.

Inventarios

El costo de terrenos incluye los costos incurridos e intereses sobre financiamiento utilizados en el desarrollo urbano de los mismos. Las viviendas se determinan en base al costo de construcción por administración más honorarios del contratista y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Activo Fijo

Está registrado al costo ajustado, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, equipos y maquinarias y 5 para vehículos y equipo de computación.

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. A partir de Agosto del 2000 el valor del UVC quedó congelado en S/ 65.722.

Nota 1 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Moneda Extranjera

El activo y pasivo en moneda extranjera está registrado al tipo de cambio vigente en el mercado libre al 31 de Diciembre de 1999 de S/19,675 por US dólar.

Diferencia de Cambio

Se registra en los resultados del ejercicio.

Efectivo y sus equivalentes

Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como efectivo y equivalente de efectivo, 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 - Inversiones Temporales

	<u>US \$</u>	<u>Miles de sucres</u>
Banco Unión	60,629	3,904,840
Pacific Miami	15,250	982,218
Banco Popular	763	49,164
Previfondos	244	15,693
Previsora International Bank	3,509	226,000
Solbanco		54,619
TOTAL		<u>5,232,534</u>

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	Miles de sucres
Anticipos a contratistas	419,733 *
Compañías relacionadas	
Cornelia Inc.	251,000
Depósitos en garantía	12,678
Otras	166,187
TOTAL	849,598

* Corresponden a entregas efectuadas a contratistas para la realización de obras de infraestructura.

Nota 5 - Inventarios

	Miles de sucres
Obras en ejecución	
Polimédicos Costales 0-95	3,401,338
Otras	66,794
TOTAL	3,468,132

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento en 1999 fue el siguiente:

	<u>1-01-99</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>Ajustes y/o otros</u>	<u>12-31-99</u>
	(Miles de sucres)				
COSTO AJUSTADO:					
Muebles y enseres	54,156	-	28,703	10	82,869
Equipos de oficina	28,476	-	15,093	(2,689)	40,880
Equipo de computación	143,752	49,280	74,145	1,928	269,105
Maquinarias	80,966	-	34,682	7,650	123,298
Vehículos	687,568	-	348,701	(15,347)	1,020,922
Otros	165,925	-	87,940	(2,707)	251,158
Sub-total	<u>1,160,843</u>	<u>49,280</u>	<u>589,264</u>	<u>(11,155)</u>	<u>1,788,232</u>
Depreciación acumulada	<u>(469,491)</u>	<u>(195,030)</u>	<u>(122,824)</u>	<u>(202,687)</u>	<u>(990,032)</u>
TOTAL	<u>691,352</u>	<u>(145,750)</u>	<u>466,440</u>	<u>(213,842)</u>	<u>798,200</u>

Al 31 de Diciembre de 1999, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	Miles de sucres
COSTO AJUSTADO:	
Equipo de computación	20,997
Maquinarias	87,017
Vehículos	29,623
TOTAL	137,637

Nota 7 - Otros Activos

Al 31 de Diciembre de 1999, representan el valor neto de inversión en programas de computación.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>Miles de sucres</u>
Proveedores	2,916,874
Fondo de garantía	33,100
Acreedores varios	295,911
Impuestos por pagar	25,170
Retenciones en la fuente	18,624
TOTAL	<u>3,289,679</u>

Nota 9 - 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 está 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 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>Miles de sucres</u>
Banco Unión	
Préstamo UVC 98,357.09 con vencimientos trimestrales iguales hasta Febrero del 2,004 e interés del 14%.	6,334,787
Menos vencimientos corrientes	(244,099)
TOTAL	<u>6,090,688</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>31 de Diciembre de</u>	<u>UVC</u>	<u>Miles de sucres</u>
2001	27,019	1,740,187
2002	27,019	1,740,187
2003	27,019	1,740,187
2004	13,510	870,127
TOTAL	<u>94,567</u>	<u>6,090,688</u>

En garantía de estas obligaciones se encuentran hipotecados el Edificio Carnero del Sol y la Mzna 2236 de Samanes 7, 9 villas del conjunto residencial Vicky e inmuebles de accionistas.

Nota 11 - Capital Pagado

Està representado por 205 mil acciones ordinarias de S/. 1,000 de valor nominal unitario.

Nota 12 - 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 de operaciones.

Nota 13 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizado para capitalizarse, compensar el saldo deudor de reexpresión monetaria o para absorber pérdidas.

Nota 14 - 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:

	Miles de sucres
Activo fijo	466,440
Otros activos	4,681
Reserva por revalorización del patrimonio	(363,547)
Utilidades acumuladas	(61,184)
Reexpresión monetaria	<u>46,390</u>

Para cumplir con disposiciones legales la compañía transfirió el saldo acreedor al 31 de diciembre de 1999 a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

Nota 15 - Eventos Posteriores

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

El Gobierno emitió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, con la cual espera estabilizar el mercado cambiario, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para reactivar la economía nacional.