

# 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 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 **Constructora Thalia Victoria S.A.**, 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 MACÍAS MIELLES**  
REG. 22340

Guayaquil, 27 de Julio del 2001

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**Dólares**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE:**

Caja y bancos (Nota 3)	81,838
Inversiones temporales (Nota 4)	465,428
Cuentas por cobrar (Nota 5)	175,813
Inventarios (Nota 6)	215,867
Pagos anticipados	2,596
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>941,542</b>

**ACTIVOS FIJOS (Nota 7)**

69,100

**OTROS ACTIVOS (Nota 8)**

8,035

**TOTAL ACTIVO**

**1,018,677**

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**PASIVO CORRIENTE:**

Cuentas por pagar (Nota 9)	900,367
Impuestos por pagar (Nota 10)	7,972
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>908,339</b>

**PATRIMONIO**

Capital pagado (Nota 11)	8,200
Reserva legal (Nota 12)	1,227
Reserva especial	13,700
Reserva de capital (Nota 13)	69,735
Utilidades acumuladas	17,476
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>110,338</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,018,677</b>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

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

---

	<b><u>Dólares</u></b>
VENTAS NETAS	706,193
COSTO DE VENTAS	<u>535,180</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>171,013</u>
GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	52,439
Depreciación y amortización	<u>27,808</u>
TOTAL	<u>80,247</u>
UTILIDAD EN OPERACION	90,766
OTROS EGRESOS (INGRESOS):	
Gastos financieros	66,669
Diferencia de cambio	17,984
Impuesto circulación de capitales	1,218
Resultado por exposición a la inflación	5,944
Otros, neto	<u>(13,222)</u>
TOTAL	<u>78,593</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	12,173
Impuesto a la renta	<u>3,043</u>
UTILIDAD NETA	<u>9,130</u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	Capital Pagado	Reservas		Reserva De Capital (Dólares)	Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial				
Enero 1 del 2000	8,200	657	8,565	-	22,403	-	10,975
Distribución de utilidades		570	5,135				(5,705)
Efectos NEC No. 17 (Nota 13)					50,097	(2,765)	3,076
Transferencia				69,735	(72,500)	2,765	
Utilidad neta							9,130
Diciembre 31 del 2000	<u>8,200</u>	<u>1,227</u>	<u>13,700</u>	<u>69,735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,476</u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

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

	<u>Dólares</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:</b>	
Efectivo recibido de clientes	1,233,106
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(614,522)</u>
Efectivo proveniente de operaciones	618,584
Diferencia de cambio	(17,984)
Intereses ganados	547
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>601,147</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
Adiciones de activo fijo	<u>(19,881)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Pasivos a largo plazo, neto	<u>(324,430)</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>256,836</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>290,440</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>547,276</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>	
Utilidad neta	9,130
Ajustes por:	
Depreciación y amortización	27,808
Impuesto a la Renta	3,043
Resultado por exposición a la inflación	<u>5,944</u>
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>	<b>45,925</b>
Aumento en cuentas por cobrar	(136,427)
Aumento en inventarios	(38,250)
Disminución en gastos anticipados	277
Aumento en otros activos	(4,501)
Disminución en documentos por pagar	(2,695)
Aumento en cuentas por pagar	734,132
Aumento en impuestos por pagar	2,686
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b><u>601,147</u></b>

## **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

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

---

#### **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 dólares de los Estados Unidos de América 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 Suces 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 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.

#### **Convenio 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 de adquisición en dólares o convertidos a dólares, 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 de oficina y maquinarias y 5 para vehículos y equipo de computación.

El gasto de depreciación por el efecto del ajuste de la NEC 17, fue registrado a partir de Abril del 2000.

## **Nota 1 - Políticas Contables Significativas (Cont.)**

### **Otros Activos**

Está registrado al costo de adquisición en dólares o convertidos a dólares, el cual se amortiza por el método de línea recta en un período de 5 años.

### **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.

### **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.

### **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).

## Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Suces a Dólares (Cont.)

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	50
Bancos	81,788
<b>TOTAL</b>	<u><u>81,838</u></u>

## Nota 4 - Inversiones Temporales

	<u>Dólares</u>
Certificados de depósitos a plazo	404,486
Fondo de inversión Proinco	57,606
Certificados de aportaciones Provivienda	3,336
<b>TOTAL</b>	<u><u>465,428</u></u>

## Nota 5 - Cuentas por Cobrar

	<u>Dólares</u>
Anticipos a contratistas	47,663 *
Accionistas	49,010
Compañías relacionadas	
Comelia Inc.	14,597
Almagrano S. A.	32,602
Inmobiliaria Chrisuam	23,681
Inmobiliaria Guayaquil 84	1,074
Viobade S. A.	156
Depósitos en garantía	507
Otras	6,523
<b>TOTAL</b>	<u><u>175,813</u></u>

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

**Nota 6 - Inventarios****Dólares**

Obras en ejecución	
Residencia Raad - Armendariz	171,431
Vía al Sol	44,436
<b>TOTAL</b>	<b><u>215,867</u></b>

**Nota 7 - Activo Fijo**

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	<u>1-01-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-00</u>
		<u>(Dólares)</u>		
Muebles y enseres	3,315	489	4,071	7,875
Equipos de oficina	1,635	-	1,800	3,435
Equipo de computación	10,764	17,769	12,610	41,143
Maquinarias	4,932	-	1,606	6,538
Vehículos	40,837	-	56,127	96,964
Otros	10,046	1,623	13,069	24,738
Sub-total	<u>71,529</u>	<u>19,881</u>	<u>89,283</u>	<u>180,693</u>
Depreciación acumulada	<u>(39,601)</u>	<u>(26,709)</u>	<u>(45,283)</u>	<u>(111,593)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>31,928</u></b>	<b><u>(6,828)</u></b>	<b><u>44,000</u></b>	<b><u>69,100</u></b>

Al 31 de Diciembre del 2000, incluye \$ 3,283 de equipos de computación totalmente depreciados.

**Nota 8 - Otros Activos**

El movimiento en el 2000 de programas de computación fue el siguiente:

**Dólares**

Saldos al inicio del año	4,159
Adiciones	4,501
Amortización	(1,089)
Corrección monetaria	464
<b>Saldos al final del año</b>	<b><u>8,035</u></b>

**Nota 9 - Cuentas por Pagar****Dólares**

Proveedores	21,296
Anticipos de clientes	659,215
Fondo de garantía	3,748
Acreedores varios	198,760
Resciliaciones por pagar	17,348
<b>TOTAL</b>	<b><u>900,367</u></b>

**Nota 10 - Impuestos por pagar****Dólares**

Impuesto a la renta	3,043
Impuesto al Valor Agregado	4,929
<b>TOTAL</b>	<b><u>7,972</u></b>

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 11 - Capital Pagado**

Está representado por 205 mil acciones ordinarias de \$ 0.04 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 - 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:

	<u>Resultado por Exposición a la inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria (Dólares)</u>	<u>Total</u>
Activos fijos, neto (Nota 7)	7,701	36,299	44,000
Otros activos	126	338	464
Reserva por revalorización	(10,695)	(39,402)	(50,097)
Utilidades acumuladas	<u>(3,076)</u>	<u>-</u>	<u>(3,076)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>(5,944)</u></b>	<b><u>(2,765)</u></b>	<b><u>(8,709)</u></b>

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

**Nota 14 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas**

No se realizaron transacciones con compañías relacionadas.