

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales de **Constructora Thalia Victoria S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria 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 2001 y 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 8 de Julio del 2002

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos (Nota 3)	62,972	81,838
Inversiones temporales (Nota 4)	148,370	465,428
Cuentas por cobrar (Nota 5)	577,815	178,126
Inventarios (Nota 6)	1,191,630	215,867
Pagos anticipados	5,268	283
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>1,986,055</u>	<u>941,542</u>
ACTIVOS FIJOS (Nota 7)	95,854	69,100
OTROS ACTIVOS (Nota 8)	7,598	8,035
TOTAL ACTIVOS	<u>2,089,507</u>	<u>1,018,677</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 9)	1,933,176	900,367
Impuestos por pagar (Nota 10)	14,959	7,972
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,948,135</u>	<u>908,339</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 11)	8,200	8,200
Reserva legal (Nota 12)	2,140	1,227
Reserva especial	21,917	13,700
Reserva de capital (Nota 13)	69,735	69,735
Utilidades acumuladas	39,380	17,476
TOTAL PATRIMONIO	<u>141,372</u>	<u>110,338</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>2,089,507</u>	<u>1,018,677</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
VENTAS NETAS	907,815	706,193
COSTO DE VENTAS	<u>725,003</u>	<u>535,180</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>182,812</u>	<u>171,013</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	86,641	52,439
Depreciación y amortización	<u>36,540</u>	<u>27,808</u>
TOTAL	<u>123,181</u>	<u>80,247</u>
UTILIDAD EN OPERACION	59,631	90,766
OTROS EGRESOS (INGRESOS):		
Gastos financieros	24,777	66,669
Diferencia de cambio	-	17,984
Impuesto circulación de capitales	82	1,218
Resultado por exposición a la inflación	-	5,944
Otros, neto	<u>(6,812)</u>	<u>(13,222)</u>
TOTAL	<u>18,047</u>	<u>78,593</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	41,584	12,173
Impuesto a la renta	<u>10,550</u>	<u>3,043</u>
UTILIDAD NETA	<u>31,034</u>	<u>9,130</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reservas</u>		<u>Reserva De Capital (Dólares)</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>Especial</u>				
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 14)					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>
Distribución de utilidades		913	8,217				(9,130)
Utilidad neta							31,034
Diciembre 31 del 2001	<u>8,200</u>	<u>2,140</u>	<u>21,917</u>	<u>69,735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,380</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	1,167,341	1,233,106
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(1,443,710)</u>	<u>(614,532)</u>
Efectivo (utilizado) proveniente de operaciones	(276,369)	618,574
Diferencia de cambio	-	(17,984)
Intereses ganados	<u>1,658</u>	<u>547</u>
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades operativas	<u>(274,711)</u>	<u>601,137</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(61,213)</u>	<u>(19,881)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivos a largo plazo, neto	<u>-</u>	<u>(324,430)</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(335,924)	256,826
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>547,266</u>	<u>290,440</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>211,342</u>	<u>547,266</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	31,034	9,130
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	36,540	27,798
Impuesto a la Renta	10,550	3,043
Resultado por exposición a la inflación	<u>-</u>	<u>5,944</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	78,124	45,915
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(399,689)	(136,427)
Inventarios	(975,763)	(38,250)
Gastos anticipados	(4,985)	277
Otros activos	(1,644)	(4,501)
Aumento (disminución):		
Documentos por pagar	-	(2,695)
Cuentas por pagar	1,032,809	734,132
Impuestos por pagar	(3,563)	2,686
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(274,711)</u>	<u>601,137</u>

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

Nota 1 - Operaciones

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 las Urbanizaciones Los Samanes 7 y Vía al Sol.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

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.

Conversión de los Estados Financieros 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).

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 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

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, 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.

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.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 3 - Caja y Bancos

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Caja	77	50
Bancos	62,895	81,788
TOTAL	<u>62,972</u>	<u>81,838</u>

Nota 4 - Inversiones Temporales

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Certificados de depósitos a plazo	144,087	404,486
Fondo de inversión Proinco	576	57,606
Certificados de aportaciones Provivienda	3,707	3,336
TOTAL	<u>148,370</u>	<u>465,428</u>

Nota 5 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	153,436 *	47,663 *
Accionistas	31,871	49,010
Compañías relacionadas		
Cornelia Inc.	14,597	14,597
Almagrano S. A.	185,490	32,602
Inmobiliaria Chrisuam	23,681	23,681
Inmobiliaria Guayaquil 84	2,026	1,074
Viobade S. A.	159	156
Depósitos en garantía	507	507
Impuesto a la renta anticipado	-	2,313
Otras	166,048	6,523
TOTAL	<u>577,815</u>	<u>178,126</u>

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

Nota 6 - Inventarios

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Obras en ejecución		
Residencia Raad - Armendariz	323,632	171,431
Urbanización Vía al Sol	162,479	44,436
Urbanización Samanes 7	705,519	-
TOTAL	<u>1,191,630</u>	<u>215,867</u>

Nota 7 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2001 y 2000 fue el siguiente:

	<u>1-01-01</u>	<u>Adiciones</u> (Dólares)	<u>12-31-01</u>
Muebles y enseres	7,875	181	8,056
Equipos de oficina	3,435	194	3,629
Equipo de computación	41,143	19,548	60,691
Maquinarias	6,538	-	6,538
Vehículos	96,964	37,832	134,796
Otros	24,738	3,458	28,196
Sub-total	<u>180,693</u>	<u>61,213</u>	<u>241,906</u>
Depreciación acumulada	<u>(111,593)</u>	<u>(34,459)</u>	<u>(146,052)</u>
TOTAL	<u><u>69,100</u></u>	<u><u>26,754</u></u>	<u><u>95,854</u></u>

	<u>1-01-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección</u> <u>Monetaria</u>	<u>12-31-00</u>
		(Dólares)		
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>
TOTAL	<u><u>31,928</u></u>	<u><u>(6,828)</u></u>	<u><u>44,000</u></u>	<u><u>69,100</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Equipo de computación	3,283	3,283
Maquinarias	6,073	-
Vehículos	1,185	-
TOTAL	<u><u>10,541</u></u>	<u><u>3,283</u></u>

Nota 8 - Otros Activos

El movimiento durante los años 2001 y 2000 de programas de computación fue el siguiente:

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	8,035	4,159
Adiciones	1,644	4,501
Amortización	(2,081)	(1,089)
Corrección monetaria	-	464
Saldos al final del año	<u>7,598</u>	<u>8,035</u>

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Proveedores	23,770	21,296
Anticipos de clientes	1,622,228	659,215
Fondo de garantía	5,086	3,748
Acreedores varios	200,241	198,760
Resciliaciones por pagar	81,851	17,348
TOTAL	<u>1,933,176</u>	<u>900,367</u>

Nota 10 - Impuestos por pagar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta por pagar	9,028	3,043
Impuesto al Valor Agregado por pagar	5,931	4,929
TOTAL	<u>14,959</u>	<u>7,972</u>

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 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 14 - 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>
TOTAL	<u>(5,944)</u>	<u>(2,765)</u>	<u>(8,709)</u>

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

Nota 15 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, 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 16 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

No se realizaron transacciones con compañías relacionadas.
