

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 2002 y 2001, 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 nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. 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 nuestras auditorías 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 2002 y 2001, 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 MELES
REG. 22340

Guayaquil, 19 de Septiembre del 2003

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	245.745	62.972
Inversiones temporales (Nota 3)	185.448	148.370
Cuentas por cobrar (Nota 4)	427.428	577.308
Inventarios (Nota 5)	2.468.308	1.191.630
Pagos anticipados	6.922	5.268
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3.333.851</u>	<u>1.985.548</u>
ACTIVOS FIJOS (Nota 6, 8 y 11)	729.440	95.854
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	20.020	8.105
TOTAL ACTIVOS	<u>4.083.311</u>	<u>2.089.507</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar (Nota 8 y 6)	500.000	-
Cuentas por pagar (Nota 9)	3.362.865	1.933.176
Impuestos por pagar (Nota 10)	22.451	14.959
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11 y 6)	7.023	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3.892.339</u>	<u>1.948.135</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 11 y 6)	7.574	-
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 12)	134.200	8.200
Reserva legal (Nota 13)	3.623	2.140
Reserva especial	1.847	21.917
Reserva de capital (Nota 14)	-	69.735
Utilidades acumuladas	43.728	39.380
TOTAL PATRIMONIO	<u>183.398</u>	<u>141.372</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>4.083.311</u>	<u>2.089.507</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
VENTAS NETAS	2.268.750	907.815
COSTO DE VENTAS	<u>1.906.328</u>	<u>725.003</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>362.422</u>	<u>182.812</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	229.006	86.641
Depreciación y amortización	<u>53.538</u>	<u>36.540</u>
TOTAL	<u>282.544</u>	<u>123.181</u>
UTILIDAD EN OPERACION	79.878	59.631
OTROS EGRESOS (INGRESOS):		
Gastos financieros	54.037	24.777
Otros, neto	<u>(32.598)</u>	<u>(6.730)</u>
TOTAL	<u>21.439</u>	<u>18.047</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	58.439	41.584
Impuesto a la renta	<u>14.711</u>	<u>10.550</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>43.728</u></u>	<u><u>31.034</u></u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	Capital Pagado	Reservas		Reserva De Capital	Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial (Dólares)		
Enero 1 del 2001	8.200	1.227	13.700	69.735	17.476
Distribución de utilidades		913	8.217		(9.130)
Utilidad neta					31.034
Diciembre 31 del 2001	8.200	2.140	21.917	69.735	39.380
Distribución de utilidades		3.104	27.930		(31.034)
Ajuste de años anteriores				6.644	(8.346)
Aumento de capital	126.000	(1.621)	(48.000)	(76.379)	
Utilidad neta					43.728
Diciembre 31 del 2002	134.200	3.623	1.847	-	43.728

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	3.077.845	1.167.341
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(2.190.002)</u>	<u>(1.443.710)</u>
Efectivo proveniente (utilizado) en operaciones	887.843	(276.369)
Intereses ganados	813	1.658
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades operativas	<u>888.656</u>	<u>(274.711)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(683.402)</u>	<u>(61.213)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivos a largo plazo, neto	<u>14.597</u>	<u>-</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	219.851	(335.924)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>211.342</u>	<u>547.266</u>
	<u>431.193</u>	<u>211.342</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	43.728	31.034
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	53.538	36.540
Impuesto a la Renta	<u>14.711</u>	<u>10.550</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:		
(Aumento) disminución:	111.977	78.124
Cuentas por cobrar	149.880	(399.689)
Inventarios	<u>(1.276.678)</u>	<u>(975.763)</u>
Gastos anticipados	(1.654)	(4.985)
Otros activos	(17.339)	(1.644)
Aumento (disminución):		
Documentos por pagar	500.000	-
Cuentas por pagar	1.429.689	1.032.809
Impuestos por pagar	(7.219)	(3.563)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>888.656</u>	<u>(274.711)</u>

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

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.

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.

Programas de Computación

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

Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

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.

Nota 3 - Inversiones Temporales

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Certificados de depósitos a plazo	181.741	144.087
Fondo de inversión Proinco	-	576
Certificados de aportaciones Provivienda	<u>3.707</u>	<u>3.707</u>
TOTAL	<u><u>185.448</u></u>	<u><u>148.370</u></u>

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	172.886 *	153.436 *
Accionistas	120.731	31.871
Compañías relacionadas		
Rellema S. A.	56.542	-
Cornelia Inc.	5.984	14.597
Almagrano S. A.	-	185.490
Inmobiliaria Chrisuam	23.681	23.681
Inmobiliaria Guayaquil 84	2.226	2.026
Viobade S. A.	64	159
Inmobiliaria Vicxi S. A.	210	-
Otras	<u>45.104</u>	<u>166.048</u>
TOTAL	<u><u>427.428</u></u>	<u><u>577.308</u></u>

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

Nota 5 - Inventarios

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Obras en ejecución		
Residencia Raad - Armendariz	324.121	323.632
Urbanización Vía al Sol	919.610	162.479
Urbanización Samanes 7	678.649	705.519
Otras obras	41.541	-
Materiales	<u>504.387</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u><u>2.468.308</u></u>	<u><u>1.191.630</u></u>

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>1-01-02</u>	<u>Adiciones</u> (Dólares)	<u>12-31-02</u>
Edificio e instalaciones	-	615.000 (1)	615.000
Muebles y enseres	8.056	-	8.056
Equipos de oficina	3.629	2.809	6.438
Equipo de computación	60.691	14.347	75.038
Maquinarias	6.538	-	6.538
Vehículos	134.796	50.455	185.251
Otros	28.196	791	28.987
Sub-total	<u>241.906</u>	<u>683.402</u>	<u>925.308</u>
Depreciación acumulada	<u>(146.052)</u>	<u>(49.816)</u>	<u>(195.868)</u>
TOTAL	<u><u>95.854</u></u>	<u><u>633.586</u></u>	<u><u>729.440</u></u>

	<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>

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Equipo de computación	12.680	3.283
Maquinarias	6.073	6.073
Vehículos	1.185	1.185
TOTAL	<u><u>19.938</u></u>	<u><u>10.541</u></u>

(1) Compra venta de inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal en el Centro Comercial Dimundo con hipoteca y prohibición de enajenar y gravar a favor del Banco del Pichincha.

Nota 7 - Otros Activos

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Programas de Computación	17.088	7.598
Depósitos en garantía	2.932	507
TOTAL	<u><u>20.020</u></u>	<u><u>8.105</u></u>

Nota 7 - Otros Activos (Cont.)

El movimiento durante los años 2002 y 2001 de programas de computación fue el siguiente:

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	7.598	8.035
Adiciones	13.212	1.644
Amortización	<u>(3.722)</u>	<u>(2.081)</u>
Saldos al final del año	<u>17.088</u>	<u>7.598</u>

Nota 8 - Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2002, representa préstamo sobre firma por \$ 500.000 a 360 días plazo, con vencimiento en Julio del 2003 e interés del 16% reajutable trimestralmente.

En garantía de esta obligación la Compañía ha otorgado hipoteca abierta sobre inmuebles.

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Proveedores	111.714	23.770
Anticipos de clientes (1)	2.984.656	1.622.228
Compañía relacionada		
Iltresa S. A.	8.716	-
Fondo de garantía	6.542	5.086
Acreedores varios	238.049	200.241
Resciliaciones por pagar	-	81.851
Otros	13.188	-
TOTAL	<u>3.362.865</u>	<u>1.933.176</u>

(1) Corresponde a las entregas efectuadas por clientes como abonos a convenios de reservación de viviendas.

Nota 10 - Impuestos por pagar

	<u>2.002</u>	<u>2.001</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta por pagar	9.406	9.028
Retenciones en la fuente por pagar		
Honorarios	48	64
Activos fijos	287	402
Activos corrientes	1.833	367
Impuesto al valor agregado	<u>10.877</u>	<u>5.098</u>
TOTAL	<u>22.451</u>	<u>14.959</u>

Nota 10 - Impuestos por pagar (Cont.)

El movimiento del impuesto a la renta pagado en exceso durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2.002</u> (Dólares)	<u>2.001</u>
Saldo al inicio del año	9.028	2.691
Pagos	(9.028)	(2.691)
Dividendos anticipados	(5.275)	(1.522)
Retenciones en la fuente	(30)	-
Impuesto a la renta causado	14.711	10.550
Saldo al final del año	<u>9.406</u>	<u>9.028</u>

Nota 11 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.002</u> (Dólares)
Banco Bolivariano Préstamo prendario de vehículo con vencimientos mensuales hasta Diciembre del 2,004 e interés del 15% reajutable semestralmente.	14.597
Menos vencimientos corrientes	(7.023)
TOTAL	<u>7.574</u>

Nota 12 - Capital Pagado

Está representado por 134,200 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario (205,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 en el 2001).

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 23 de enero del 2003, el capital social se incrementó en \$ 126,000 mediante la capitalización de reserva legal \$ 1,621.20, reserva facultativa \$ 48,000 y reserva de capital \$ 76,378.80.

Nota 13 - 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 14 - 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.

La compañía capitalizó el saldo de esta cuenta.

Nota 15 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante el 2002, la Compañía registró como gastos \$ 93,606 por honorarios pagados a Iltresa S. A.