

# **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 Thalía Victoria S. A.**, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, 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 Thalía Victoria S. A.**, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, 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, 15 de Julio del 2004**

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos	356,863	245,745
Inversiones temporales (Nota 3)	152,326	185,448
Cuentas por cobrar (Nota 4)	464,640	427,428
Inventarios (Nota 5)	3,441,990	2,468,308
Pagos anticipados	6,854	6,922
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>4,422,673</u>	<u>3,333,851</u>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota 6, 8 y 11)</b>	681,155	729,440
<b>OTROS ACTIVOS (Nota 7)</b>	13,779	20,020
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>5,117,607</u>	<u>4,083,311</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos por pagar (Nota 8 y 6)	68,878	500,000
Cuentas por pagar (Nota 9)	4,362,480	3,362,865
Impuestos por pagar (Nota 10)	19,815	22,451
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11 y 6)	129,990	7,023
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>4,581,163</u>	<u>3,892,339</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 11 y 6)</b>	288,218	7,574
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social (Nota 12)	134,200	134,200
Reserva legal (Nota 13)	7,996	3,623
Reserva especial	41,203	1,847
Utilidades acumuladas	64,827	43,728
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>248,226</u>	<u>183,398</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>5,117,607</u>	<u>4,083,311</u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
VENTAS NETAS	2,625,373	2,268,750
COSTO DE VENTAS	<u>2,188,045</u>	<u>1,906,328</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>437,328</u>	<u>362,422</u>
GASTOS OPERATIVOS:		
Administrativos y generales	261,977	229,006
Depreciación y amortización	74,266	53,538
Gastos financieros	<u>102,419</u>	<u>54,037</u>
TOTAL	<u>438,662</u>	<u>336,581</u>
(PERDIDA) UTILIDAD EN OPERACION	(1,334)	25,841
OTROS INGRESOS:	<u>(79,383)</u>	<u>(32,598)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	78,049	58,439
Impuesto a la renta	<u>13,222</u>	<u>14,711</u>
UTILIDAD NETA	<u>64,827</u>	<u>43,728</u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Social	Reservas		Reserva De Capital	Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial		
Enero 1 del 2002	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	<u>134,200</u>	<u>3,623</u>	<u>1,847</u>	<u>-</u>	<u>43,728</u>
Distribución de utilidades		4,373	39,356		(43,728)
Utilidad neta					64,827
Diciembre 31 del 2003	<u>134,200</u>	<u>7,996</u>	<u>41,203</u>	<u>-</u>	<u>64,827</u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	64,827	43,728
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación		
Depreciación y amortización	74,266	53,538
	<u>139,093</u>	<u>97,266</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
<b>(Aumento) disminución:</b>		
Cuentas por cobrar	(37,212)	149,880
Inventarios	(973,682)	(1,276,678)
Gastos anticipados	68	(1,654)
Otros activos	(283)	(17,339)
<b>Aumento (disminución):</b>		
Documentos por pagar	(431,122)	500,000
Cuentas por pagar	999,615	1,429,689
Impuestos por pagar	(2,636)	7,492
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u><u>(306,159)</u></u>	<u><u>888,656</u></u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adiciones de activo fijo	<u>(19,456)</u>	<u>(683,402)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pasivos a largo plazo, neto	<u>403,611</u>	<u>14,597</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	77,996	219,851
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>431,193</u>	<u>211,342</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>509,189</u></u>	<u><u>431,193</u></u>

**CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida como una sociedad anonima el 30 de Mayo de 1973 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de enero de 1975 en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas principalmente en la Urbanización Los Samanes VII Etapa y el Conjunto Residencial Vía al Sol.

**Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluídas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

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 de construcción, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

**Convenio de Reservación de Viviendas**

El valor del convenio por reservación de viviendas 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**

Las viviendas se determinan en base al costo de construcción y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

**Activo Fijo**

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 5% para inmuebles, 10 % para muebles y enseres, equipos y otros activos fijos y 20% para equipos de computación y vehículos.

## Nota 2 - Políticas de Principales Políticas Contables (Cont.)

### 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.

### Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

### 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 3 - Inversiones Temporales

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Certificados de depósitos a plazo	148,619	181,741
Certificados de aportaciones Provienda	3,707	3,707
<b>TOTAL</b>	<u>152,326</u>	<u>185,448</u>

## Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Anticipos a contratistas	138,736	172,886
Accionistas	120,731	120,731
Compañías relacionadas		
Rellema S. A.	164,813	56,542
Cordelia Inc.	-	5,984
Inmobiliaria Chrisuam	23,681	23,681
Inmobiliaria Guayaquil 84	2,026	2,226
Viobade S. A.	64	64
Inmobiliaria Vicxi S. A.	-	210
Otras	14,589	45,104
<b>TOTAL</b>	<u>464,640</u>	<u>427,428</u>

## Nota 5 - Inventarios

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Obras en ejecución		
Residencia Raad - Armendariz	-	324,121
Urbanización Vía al Sol	1,406,981	919,610
Urbanización Samanes VII	1,306,031	678,649
Otras obras	197,155	41,541
<b>Materiales</b>	<u>531,823</u>	<u>504,387</u>
<b>TOTAL</b>	<u>3,441,990</u>	<u>2,468,308</u>

### Nota 6 - Activos Fijos

El movimiento durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	12-31-02	Adiciones	Retiros	12-31-03
Inmueble	615,000	-	-	615,000
Muebles y enseres	8,056	7,903	-	15,959
Equipos de oficina	6,438	4,102	-	10,540
Equipo de computación	75,038	5,217	-	80,255
Maquinarias	6,538	-	(6,538)	-
Vehículos	185,251	-	-	185,251
Otros	28,987	2,234	-	31,221
Sub-total	925,308	19,456	(6,538)	938,226
Depreciación acumulada	(195,868)	(67,741)	6,538	(257,071)
<b>TOTAL</b>	<b>729,440</b>	<b>(48,285)</b>	<b>-</b>	<b>681,155</b>

	12-31-01	Adiciones	12-31-02
Inmueble	-	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	241,906	683,402	925,308
Depreciación acumulada	(146,052)	(49,816)	(195,868)
<b>TOTAL</b>	<b>95,854</b>	<b>633,586</b>	<b>729,440</b>

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2,003	2,002
Muebles y enseres	5,396	-
Equipos de oficina	2,966	-
Equipo de computación	15,127	12,680
Maquinarias	-	6,538
Vehículos	96,964	81,460
Otros	5,235	-
<b>TOTAL</b>	<b>125,688</b>	<b>100,678</b>

(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

	2,003	2,002
Programas de Computación	10,563	17,088
Depósitos en garantía	3,216	2,932
<b>TOTAL</b>	<b>13,779</b>	<b>20,020</b>

**Nota 7 - Otros Activos (Cont.)**

El movimiento durante los años 2003 y 2002 de programas de computación fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldos al inicio del año	17,088	7,598
Adiciones	-	13,212
Amortización	<u>(6,525)</u>	<u>(3,722)</u>
Saldos al final del año	<u>10,563</u>	<u>17,088</u>

**Nota 8 - Documentos por Pagar**

Al 31 de Diciembre del 2003, representa préstamo sobre firma por \$ 68.878 con vencimientos mensuales hasta Julio del 2004 (\$ 500.000 a 360 días plazo, con vencimiento en Julio del 2003 e interés del 16% en el 2002).

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

**Nota 9 - Cuentas por Pagar**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Proveedores	92,451	111,714
Anticipos de clientes (1)	3,999,978	2,984,656
Compañía relacionada		
Iltresa S. A.	30,123	8,716
Fondo de garantía	24,457	19,730
Acreedores varios	197,605	238,049
Otros	17,866	-
TOTAL	<u>4,362,480</u>	<u>3,362,865</u>

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

**Nota 10 - Impuestos por pagar**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Impuesto a la renta por pagar	5,896	9,406
Retenciones en la fuente por pagar		
Impuesto a la renta	2,089	2,168
Impuesto al valor agregado	11,830	10,877
TOTAL	<u>19,815</u>	<u>22,451</u>

**Nota 10 - Impuestos por pagar (Cont.)**

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldo al inicio del año	9,406	9,028
Pagos	(9,406)	(9,028)
Anticipos	(7,326)	(5,275)
Retenciones en la fuente	-	(30)
Impuesto a la renta causado	<u>13,222</u>	<u>14,711</u>
Saldo al final del año	<u>5,896</u>	<u>9,406</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas.

Para efecto del cálculo del impuesto a la renta la compañía decidió reinvertir utilidades por \$ 64.827.25

**Nota 11 - Pasivo a Largo Plazo**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Banco Bolivariano		
Préstamo prendario de vehículo con vencimientos mensuales hasta Diciembre del 2,004 e interés del 15%.	7,656	14,597
Banco del Pacífico		
Préstamo hipotecario con vencimientos semestrales hasta diciembre del 2009 e interés del 8%.	160,552	-
Banco del Pichincha		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta septiembre del 2005 e interés del 16%.	<u>250,000</u>	-
Sub-total	418,208	14,597
Menos vencimientos corrientes	<u>(129,990)</u>	<u>(7,023)</u>
TOTAL	<u>288,218</u>	<u>7,574</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
2004	-	7,574
2005	169,300	-
2006	24,751	-
2207	27,810	-
2208	31,247	-
En adelante	<u>35,110</u>	-
TOTAL	<u>288,218</u>	<u>7,574</u>

Para garantizar la obligación la compañía Cordelia Inc. a otorgado hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar de inmuebles de su propiedad a favor del Banco del Pacífico.

Las obligaciones con el Banco del Pichincha está garantizada con hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis del inmueble ubicado en el Centro Comercial Dimundo.

**Nota 12 - Capital Social**

Està representado por 134,200 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

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 requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Nota 14 - Reserva de Capital**

El saldo constituye el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Nota 15 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas**

La compañía registró gastos por servicios administrativos y de personal a Itransa S. A. Por \$ 119.068 (\$ 93.606 en el 2002).

---