

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de Constructora y Urbanizadora Urbaland 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 y Urbanizadora Urbaland 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 MIELES**  
REG. 22340

Guayaquil, 26 de Abril del 2001

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

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

	<u>Dólares</u>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Caja y bancos (Nota 3)	70,028
Inversiones temporales (Nota 4)	56,679
Cuentas por cobrar (Nota 5)	523,231
Inventarios (Nota 6)	412,198
Gastos anticipados	323
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>1,062,459</u>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota 7)</b>	21,662
<b>OTROS ACTIVOS (Nota 8)</b>	16,016
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>1,100,137</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Cuentas por pagar (Nota 9)	20,564
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11)	500,000
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>520,564</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 11)</b>	<u>570,204</u>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital pagado (Nota 12)	400
Aumento de capital en trámite (Nota 13)	400
Reserva de capital (Nota 14)	8,900
Pérdida del ejercicio	(331)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>9,369</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>1,100,137</u></u>

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

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

---

	<u>Dólares</u>
VENTAS NETAS	284,225
COSTO DE VENTAS	<u>250,784</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>33,441</u>
GASTOS OPERATIVOS:	
Administrativos y generales	29,940
Depreciación y amortización	6,964
Impuesto a la circulación de capitales	<u>2,009</u>
TOTAL	<u>38,913</u>
PERDIDA DE OPERACIÓN	(5,472)
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Resultado por exposición a la inflación	(4,841)
Otros, neto	<u>(300)</u>
TOTAL	<u>(5,141)</u>
PERDIDA	<u>(331)</u>

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Aumento de Capital en Trámite</u>	<u>Reserva De Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdida del Ejercicio</u>
Enero 1 del 2000, ajustado	400		-	1,764	-	-
Aportes de accionistas		400				
Efectos de corrección monetaria (Nota 14)				1,099	6,037	-
Transferencia (Nota 14)			8,900	(2,863)	(6,037)	
Pérdida						(331)
Diciembre 31 del 2000	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>8,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(331)</u>

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND 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 OPERATIVAS:</b>	
Efectivo recibido de clientes	284,225
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1,201,989)
Impuesto a la circulación de capitales	(2,009)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(919,773)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
Compra de activo fijo, neto	<u>(10,676)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Pasivo a largo plazo	1,054,804
Aportes de accionistas	400
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,055,204</u>
<b>AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>	<b>124,755</b>
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>1,952</b>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>126,707</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>	
Pérdida	(331)
Ajustes por:	
Depreciación y amortización	6,964
Resultado por exposición a la inflación	<u>(4,841)</u>
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>	<b>1,792</b>
Aumento en cuentas por cobrar	(417,345)
Aumento en inventarios	(256,252)
Aumento en gastos anticipados	(323)
Disminución en otros activos	77,737
Disminución en cuentas por pagar	<u>(325,382)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b><u>(919,773)</u></b>

## **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

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

---

#### **Nota 1 - Principales Políticas Contables**

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, construcción y venta de departamentos en condominios ubicados en la Urbanización Bosques de Castilla.

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 Sucres 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:

#### **Reconocimientos de Ingresos**

Los ingresos por venta de departamentos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

#### **Convenios de Reservación**

El valor del convenio por reservación más los intereses de financiamiento son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta.

#### **Inventarios**

Las edificaciones 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 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 y equipos de comunicación y 5 para equipos 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 - Principales Políticas Contables (Cont.)**

### **Cargos Diferidos**

Se amortizan por el método de línea recta, 10 años para gastos de constitución y preoperativos y 3 años para programas de computación.

### **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.

## **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).

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	409
Bancos	69,619
<b>TOTAL</b>	<u><u>70,028</u></u>

**Nota 4 - Inversiones Temporales**

	<u>Vencimiento</u>	<u>%</u>	<u>Dólares</u>
Banco Bolivariano			
Depósitos a plazo	12-Ene-01	7.00	21,750
Depósitos a plazo	15-Ene-01	6.75	34,929
<b>TOTAL</b>			<u><u>56,679</u></u>

**Nota 5 - Cuentas por Cobrar**

	<u>Dólares</u>
Compañías relacionadas	
Investland Cia. Ltda.	117,076
Anticipos a contratistas	397,685
Anticipos a proveedores y otros	8,470
<b>TOTAL</b>	<u><u>523,231</u></u>

**Nota 6 - Inventarios**

Al 31 de Diciembre del 2000, corresponde a Edificaciones en proceso de construcción en la Urbanización Bosques de Castilla.

**Nota 7 - Activo Fijo**

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	<u>1-01-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u> (Dólares)	<u>Transferencias</u> (Nota 15)	<u>12-31-00</u>
Muebles y enseres	5,976	2,195	6,048	2,181	16,400
Equipos de comunicación	-	706	-	-	706
Equipo de computación	1,481	4,211	1,321	1,798	8,811
Sub-total	7,457	7,112	7,369	3,979	25,917
Depreciación acumulada	(714)	(2,216)	(910)	(415)	(4,255)
<b>TOTAL</b>	<u><u>6,743</u></u>	<u><u>4,896</u></u>	<u><u>6,459</u></u>	<u><u>3,564</u></u>	<u><u>21,662</u></u>

**Nota 8 - Otros Activos**

	<u>1-01-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u> (Dólares)	<u>Amortización</u>	<u>12-31-00</u>
Gastos de constitución	362	-	139	(94)	407
Gastos preoperativos	13,987	-	5,380	(4,629)	14,738
Programas de computación	-	896	-	(25)	871
<b>TOTAL</b>	<u>14,349</u>	<u>896</u>	<u>5,519</u>	<u>(4,748)</u>	<u>16,016</u>

**Nota 9 - Cuentas por Pagar**

	<u>Dólares</u>
Proveedores	5,983
Anticipos de clientes	8,657
Impuestos por pagar	3,457
Otras	2,467
<b>TOTAL</b>	<u>20,564</u>

**Nota 10 - Impuesto a la Renta**

El 18 de Agosto del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del ICC-Impuesto a la Circulación de Capitales. Sin embargo en circular de la misma fecha, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso se continué con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. Al 9 de febrero del 2001, la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Fiscal y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

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 - Pasivo a Largo Plazo**

	<u>Dólares</u>
Préstamo de accionistas, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2002.	1,070,204
Menos: Vencimientos corrientes	(500,000)
<b>TOTAL</b>	<u>570,204</u>

#### Nota 12 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 10,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

#### Nota 13 - Aumento de Capital en Trámite

La Junta General de Accionistas celebrada el 13 de Noviembre del 2000, acordó elevar su capital en \$ 400 mediante la entrega de aportes en efectivo. Dicho aumento se elevó a escritura pública el 15 de Noviembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Febrero del 2001.

#### 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</u> (Dólares)	<u>Total</u>
Activos fijos, neto (nota 7)	1,273	5,186	6,459
Gastos de constitución y preoperativos, neto (nota 8)	3,759	1,760	5,519
Reserva por revalorización	<u>(190)</u>	<u>(909)</u>	<u>(1,099)</u>
TOTAL	<u>4,842</u>	<u>6,037</u>	<u>10,879</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 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante el año 2000, la compañía recibió en transferencia activos fijos por \$ 3.564 de Promotora Inmobiliaria Investland C.Ltda., relacionada a través de accionistas comunes.

#### Nota 16 - Eventos Posteriores

Al 26 de Abril del 2001, aún se encuentra en trámite el proyecto de reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos prevé el incremento del IVA del 12% al 14%.