19196

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DE

MATERIALES DE VIVIENDAS-MAVISA S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ECON FELIPE E. BLANCO MUÑOZ

Auditor Externo SC-RNAE No. 065

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Guayaquil. Febrero 28 del 2000

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE:

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

De mis consideraciones:

Participo a ustedes que he auditado el Balance General adjunto de Materiales de Viviendas MAVISA S.A. al 31 de diciembre de 1998. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los referidos estados financieros en base a la auditoría realizada.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que se planifique y se efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contengan errores de importancia. Una auditoría incluye la revisión a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones expuestas en los estados financieros. También se considera la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, la evaluación de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi criterio los estados financieros y anexos presentan razonablemente en todos los aspectos, la situación financiera de Materiales de Viviendas MAVISA S.A. al 31 de diciembre de 1998, de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la Legislación Tributaria y Societaria del Ecuador.

La empresa ha dado cumplimiento con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento que establecen y regulan la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. Se ha procedido a realizar la correspondiente reexpresión de los estados financieros al 31 de diciembre de 1998.

Atentamente,

Econ. Felipe E. Blanco Muñoz.
SC – RNAE # 065
C.P.A. REG. # 11685

Edif Quirola – Cdla El Recreo – Frente a la Bodega Emelgur – Casilla N° 09 01 11246
Teléfono 801461 - 804560 - Fax 804573 Durán – Ecuador

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
ACTIVO

Activo Corriente		
Caja y Bancos	S/.	10.548.823,00
Cuentas por Cobrar	"	986.476.956,00
Inventario	"	1.662.452.677,00
Pagos Anticipados	"	63.487.825,00
Total del Activo Corriente	S/.	2.722.966.281,00
Activo Fijo		
Terrenos	S/.	1.001.566.645,00
Proyectos en curso	"	2.179.623.817,00
Edificios e instalaciones	"	1.347.366.248,00
Maquinarias y Equipos	"	1.738.685.665,00
Vehículos	"	19.818.977,00
Muebles y enseres	"	3.099.824,00
Revalorizaciones	"	1.308.990.017,00
(-) Depreciación Acumulada	"	-676.825.513,00
Total del Activo Fijo	S/.	6.922.325.680,00
Activo no Corriente		
Inversiones Permanentes	S/.	22.000.000,00
Cuentas por Cobrar Clas. Relacionadas	"	2.400.479.665,00
Total del Activo no Corriente	S/.	2.422.479.665,00
TOTAL DEL ACTIVO	**S/.**	**12.067.771.626,00**

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo Corriente		
Sobregiro Bancario	S/.	58.512.274,00
Proveedores	"	268.120.559,00
Anticipo de Clientes	"	328.246.961,00
Obligaciones Bancarias a Corto Plazo	"	5.624.566.351,00
Gastos por Pagar	"	885.646.324,00
Impuestos por Pagar	"	91.360.270,00
Total del Pasivo Corriente	S/.	7.256.452.739,00
Pasivo no Corriente		
Obligaciones por Pagar a Largo Plazo	S/.	1.403.137.074,00
Cuentas por Pagar Accionistas	"	2.598.050.963,00
Total del Pasivo no Corriente	S/.	4.001.188.037,00
Patrimonio		
Capital Suscrito	S/.	30.000.000,00
Reserva Legal	"	3.558.355,00
Reserva por Revalorización de Patrimonio	"	555.421.947,00
Reexpresión Monetaria	"	198.641.519,00
Utilidad acumul. Ejer.ant.	"	22.509.029,00
Total del Patrimonio Neto	S/.	810.130.850,00
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**S/.**	**12.067.771.626,00**

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

VENTAS NETAS	S/.	3.051.416.701,00
Otros Ingresos	"	155.929.613,00
TOTAL DE INGRESOS	**S/.**	**3.207.346.314,00**
Menos Costos de Ventas		2.399.182.968,00
UTILIDAD BRUTA	**S/.**	**808.163.346,00**
Menos Gastos Generales	S/.	190.195.277,00
Utilidad de Operación	S/.	617.968.069,00
Menos Gastos Financieros	S/.	1.194.693.974,00
PERDIDA DEL PERIODO	**S/.**	**-576.725.905,00**

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	CAPITAL PAGADO	RESERVAS	APORTES FUTURA CAPI-TALIZACION	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo a Enero 1o. de 1998	30.000.000	1.134.800	872.606.026	365.649.396	556.376.742	38.713.525	1.864.480.489
Reexpresión Monetaria. 1998				189.772.551	218.990.682		408.763.233
Particip. 15% Trabjs.						-5.702.458	-5.702.458
Impuestos Fiscales						-8.078.483	-8.078.483
Provisiones y/ó ajustes		2.423.555	-872.606.026		-576.725.905	574.302.350	-872.606.026
Pérdida 1998						-576.725.905	-576.725.905
Saldo a Dic. 31 - 1998	30.000.000	3.558.355	------o------	555.421.947	198.641.519	22.509.029	810.130.850

NOTAS: A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

CONSTITUCION Y CONFORMACION DE SU CAPITAL SOCIAL:

La empresa Materiales de Viviendas MAVISA S.A. de nacionalidad ecuatoriana, fue constituida el 23 de Septiembre de 1980, inscrita de fojas 10539 a 10554, número 770 del Registro Mercantil, y anotada bajo el número 17781 del repertorio del 23 de Septiembre de 1980 en la ciudad de Guayaquil. El objeto principal de la empresa es la fabricación de materiales de construcción de elementos y materiales prefabricados, en general, en busca de soluciones integrales para el abaratamiento de las viviendas y urbanizaciones, para el cumplimiento de sus fines. La compañía puede importar, vender o comprar maquinarias, herramientas, materias primas, puede así mismo, celebrar actos o contratos. Que tengan relación con sus finalidades sociales y que esté permitido por las leyes ecuatorianas. Su capital social actual es de S/. 30.000.000,oo totalmente suscrito y pagado, dividido en 30.000 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una. Las acciones se encuentran numeradas del cero cero uno al treinta mil inclusive, firmadas por el Presidente y Gerente General de la compañía.

PRINCIPIOS GENERALES DE LA CONTABILIDAD.

La empresa de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus correspondientes reformas al Reglamento general de aplicación del impuesto a la renta, las resoluciones dictadas por la Superintendencia de Compañías y que contienen el reglamento de principios Contables, lleva sus registros contables por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en moneda nacional y de acuerdo con las prácticas contables de general aceptación, registró el movimiento económico y determinó los estados de situación financiera y de resultado.

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo # 2411 de diciembre de 1994 que contiene el reglamento para la aplicación de Sistema de Corrección Monetaria de los estados financieros, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general del 31 de diciembre de 1998, principalmente en base a la variación porcentual anual del índice nacional de precio al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), que para 1998 fue del 45,00%.

El resultado neto de la revalorización fue registrada en la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta cuenta, es presentada en el patrimonio de los accionistas.

ACTIVO

1.- CAJA Y BANCOS

Caja general	S/.	9.831.747,00
Del Pacífico Cta. De Ahorros # 262048-0	"	43.168,00
Del Tunguragua Cta.Cte.#070002288-7	"	673.908,00
Total de Saldos de Caja y Bancos	S/.	**10.548.823,00**

2.- CUENTAS POR COBRAR

a.- Clientes	S/.	953.917.273,00
b.- Empleados y Trabajadores	"	12.597.428,00
c.- Fondo de Garantías	"	19.962.255,00
Total de Cuentas por Cobrar	S/.	**986.476.956,00**

2. a.- El presente rubro corresponde por varias ventas realizadas de materiales pre-fabricados se analizó c/u de los saldos en las cuentas corrientes individuales.

2. b.- Los préstamos a empleados y obreros son descontados de acuerdo a lo convenido por roles de pagos y que no sobrepasan los seis meses.

2. c.- La cuenta Fondo en Garantía corresponde al 5% sobre valor del contrato por trabajos realizados al Consorcio TECNAC y que serán reembolsado una vez vencido el plazo de la garantía.

3.- INVENTARIOS

Materia prima	S/.	1.229.065.368,00
Productos en Proceso	"	8.418.055,00
Productos Terminados	"	424.969.254,00
Total de Inventarios	S/.	**1.662.452.677,00**

Se realizó una revisión de ingresos de materia prima, productos terminados como también un análisis de productos en proceso en cuyo muestreo se incluyó movimientos hasta los primeros días del mes de Enero de 1999 y se realizó un recuento del material como también la revisión de los cálculos y valorización de inventarios al costo de mercado el menor, los inventarios no fueron reexpresados mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria y sus costos no excede al valor de mercado.

4.- PAGOS ANTICIPADOS

Anticipos a Proveedores (DISENSA)	S/.	3.630.753,00
Impuesto a la Renta de Cia.(Ret. De la fuente)	"	59.120.708,00
Impuesto al valor agregado IVA(Ret. Por contb. Especiales)	"	736.364,00
TOTAL DE PAGOS ANTICIPADOS	S/.	**63.487.825,00**

5.- PROPIEDADES (ACTIVO FIJO)

Los activos fijos de la empresa conformada por los inmuebles, terrenos, instalaciones fijas, muebles y enseres, vehículos, maquinarias y equipos y de obras en curso, se encuentran registradas a costo de adquisición que globalizan un monto neto de S/. 6'922.325.680,00 incluyendo las nuevas adquisiciones efectuadas en el transcurso del ejercicio económico de 1998, de igual manera se encuentra registrada la reexpresión monetaria en base a la ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Las depreciaciones han sido efectuadas por el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos fijos, los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a resultados del ejercicio que se produce, excepto cuando se determina que representan adiciones y mejoras de importancia en cuyo caso se han activado.

ACTIVOS	VIDA ESTIMADA	% DEPRECIACION
Terrenos	Indefinido	0%
Inmuebles	20 Años	5%
Insalaciones Fijas	10 Años	10%
Muebles y Enseres	10 Años	10%
Maquinarias y Equipos	10 Años	10%
Vehiculos	5 Años	20%
Equipos de Computación	5 Años	20%

6.- INVERSIONES PERMANENTES

En este rubro se presenta la suscripción de 20.000 acciones nominativas de S/. 1.000.- c/u suscrito con **URBANIZADORA CENTRAL COMPAÑÍA ANONIMA "URCECA"** y que asciende a la suma de S/. 20'000.000.- También suscribió 2.000 acciones nominativas de S/. 1.000 c/u con la compañía **CODALIM S.A.** y que asciende a la suma de S/. 2'000.000.- siendo el saldo total de esta cuenta al 31 de diciembre de 1998 de S/. 22'000.000.-

7.- CUENTAS POR COBRAR CIAS. RELACIONADAS

CODALIM S.A.	S/.	332.004.161,00
ECONANSA EMPRESA CONSTRUCTORA ANDINA S.A.	"	213.910.336,00
INMOBILIARIA SALIPACI S.A.	"	1.854.565.168,00
TOTAL DE CUENTA POR COBRAR CIAS. RELACIONADAS	S/.	**2.400.479.665,00**

El presente rubro corresponde a varios valores entregados como préstamos y entrega de materiales prefabricados.

PASIVO

8.- SOBREGIRO BANCARIO

Banco del Pacifico.Cta.Cte.# 218188-6	S/.	31.465.116,00
Banco La Previsora. Cta.Cte.# 27394-5	"	27.047.158,00
TOTAL DE SOBREGIRO BANCARIO	S/.	**58.512.274,00**

Analizando las conciliaciones bancarias y sus movimientos mensuales, se confirma que, los saldos que se reflejan en este rubro, corresponden a sobregiros ocasionales.

9.- PROVEEDORES

Aceropaxi S.A.	S/.	1.620.000,00
Aguirre Carlos.	"	1.283.500,00
Apolo Oscar.	"	3.502.000,00
Barrero César Econ.	"	5.794.242,00
Blum Alejandro.	"	153.000,00
Bonilla Luis.	"	25.160.000,00
Colisa	"	18.424.000,00
Concretos y Prefabricados	"	3.675.000,00
Coop. Cámara de la Construcción	"	36.157,00
Cámara de la Construcción Guayaquil	"	150.000,00
Cámara de la Construcción Milagro	"	250.000,00
Compac S.A.	"	2.590.698,00
Confianza. Cia. Seguro	"	7.376.089,00
Córdova Pedro Ing.	"	312.000,00
Chacón Telmo	"	1.737.400,00
Emelgur S.A.	"	4.539.881,00
Esplicorp.S.A.	"	1.395.597,00
Farfán Jorge	"	3.386.400,00
Ferreteria Espinoza	"	2.437.600,00
Franco Carlos	"	546.000,00
García Gustavo	"	775.010,00
Grúas Azar	"	800.000,00
Mainfg S.A.	"	230.257,00
M&P. Consulting	"	24.750.000,00
Maconsa	"	377.102,00
Mantenimiento Eléctrico	"	1.325.500,00
PASAN:	S/.	**112.627.433,00**

	VIENEN:	S/.	**112.627.433,00**
	Pacifitel	"	2.249.754,00
	Pino Icaza Antonio	"	1.211.616,00
	Precimcon S.A.	"	2.026.200,00
	Rivera Saltos Carlos	"	634.200,00
	Rodrimer	"	3.590.400,00
	Sika	"	46.759.366,00
	Tecnoaplica	"	10.526,00
	Samaniego Wilson	"	8.415.000,00
	Sinchiguano Segundo	"	8.332.560,00
	Valdiviezo Mario	"	198.000,00
	Samaniego Víctor	"	63.552.504,00
	Zevallos Enrique Casa Grande.	"	18.513.000,00
	TOTAL PROVEEDORES	S/.	**268.120.559,00**

Los saldos al 31 de diciembre de 1998 de la cuenta proveedores, han sido rectificados mediante el análisis al muestreo de las cuentas corrientes que se mantienen, los programas de pagos establecidos por la empresa se vienen cumpliendo y cancelando sus obligaciones con los proveedores en el tiempo acordado.

10.- ANTICIPO DE CLIENTES

Consorcio Jalil Montoya	S/.	184.953.321,00
Codalim S.A.	"	22.880.897,00
Ecelco S.A.	"	622.650,00
Tecnac S.A.	"	108.781.454,00
Taller Rivera	"	13.039,00
Sistemas Integrados Publicidad	"	165.200,00
Naranjo Palma Mercedes	"	10.830.400,00
TOTAL ANTICIPO CLIENTES	S/.	**328.246.961,00**

11.- OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO

#OBLIGACION	INSTITUCION	INTERES	PLAZO (DIAS)	F.VENC.	V/DOLARES	V/SUCRES
OP.HC-1-206	Bco. del Pacifico S.A.	61,28%*	180	03/11/98	saldo	48.915.284,00
OP.HC-1-206	Bco. del Pacifico S.A.	61,28%*	180	02/05/99	-	155.347.369,00
OP.HC-1-206	Bco. del Pacifico S.A.	61,28%*	180	28/10/99	-	182.921.527,00
OP.CC-1-15687	Bco. del Pacifico S.A.	5,91%.	182	15/04/99	14.556,06	100.029.244,00
OP.CC-1-15687	Bco. del Pacifico S.A.	5,79%.	183	15/10/99	14.556,06	100.029.244,00
97311-000	Bco. del Pacifico S.A.	56,52%	112	19/01/99	-	941.000.000,00
OP.390	Bco. del Pacifico S.A.	49,23%*	180	09/01/99	-	180.000.000,00
OP.390	Bco. del Pacifico S.A.	49,23%*	181	08/07/99	-	180.000.000,00
OP.C.A.51440	Bco. del Pacifico S.A.	55,52%	140	15/02/99	-	1.400.000.000,00
OP.9800066	Bco. del Pacifico S.A.	50,33%	180	19/06/99	-	700.052.381,00
OP.PHS/F 2682	Bco. La Previsora	58,00%	180	30/03/99	-	300.000.000,00
OP.98005101	Bco. La Previsora	20,75%	91	03/02/99	8.100,00	55.663.200,00
OP.PF 0333	Bco. La Previsora	51,00%	180	20/01/99	-	170.000.000,00
OP.98005216	Bco. La Previsora	18,75%	90	08/03/99	28.000,00	192.416.000,00
OP.981000017	Bco. La Previsora	17,75%	100	09/01/99	65.015,38	446.785.691,00
OP.700201	Bco. del Tungurahua	24,00%	95	02/04/99	35.000,00	240.520.000,00
OP.5005310	Bco. Union S.A.	65,00%	90	04/03/99	-	55.000.000,00
OP.9800066	Bco. Financorp S.A.	50,33%*	360	16/12/99	-	175.886.411,00
TOTAL DE OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO					**165.227,50**	**5.624.566.351,00**

* Tasa de interés ajustable

12.- GASTOS POR PAGAR.

En el presente rubro se encuentran provisionados los intereses por pagar a instituciones bancarias, beneficios sociales y obligaciones con el IESS acumulado al 31 de diciembre de 1998.

12a.- INTERESES POR PAGAR

DESCRIPCION DEL PRESTAMO		BANCO	DIAS	V/PROVISIONAL
OP.C.A.51440	Vce. 15/02/99	Del Pacifico	93	200.797.333,00
OP.97311-000	Vce. 19/01/99	Del Pacifico	93	137.395.410,00
OP.HC-1-206	Vce. 02/05/99	Del Pacifico	58	59.491.440,00
OP. 390	Vce- 09/01/99	Del Pacifico	171	164.655.900,00
OP.CC-1-15687	Vce. 15/04/99	Del Pacifico	77	10.599.304,00
OP. 981000017	Vce. 09/01/99	La Previsora	91	20.046.380,00
OP.PF.2682	Vce. 30/03/99	La Previsora	91	43.983.333,00
OP. 98005101	Vce. 03/02/99	La Previsora	57	1.872.777,00
OP.PF.0333	Vce. 20/01/99	La Previsora	60	38.533.333,00
OP. 98005216	Vce. 08/03/99	La Previsora	23	2.305.006,00
OP. 9800066	Vce. 21/12/99	Financorp S.A.	180	172.087.264,00
OP. 9800066	Vce. 19/06/99	Financorp S.A.	119	18.164.767,00
	TOTAL DE INTERESES POR PAGAR			**869.932.247,00**

Las provisiones de intereses efectuados por la empresa en el ejercicio que se audita, fueron realizadas en base a la tasa de interes anual acordado en cada operación y ajustado hasta el 31 de diciembre de 1998.

12b.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Decimo tercer sueldo	S/	1.171.509,00
Decimo cuarto sueldo	"	654.879,00
Decimo quinto sueldo	"	852.469,00
Vacaciones	"	789.231,00
15% Particip. Utilds. A trabjs.	"	5.702.458,00
TOTAL DE BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	S/	**9.170.546,00**

Las provisiones están registradas y calculadas en base a los artículos del Código del Trabajo que se mencionan. Los beneficios que correspondían pagar en el ejercicio de 1998, fueron cancelados en los establecidos.

12c.- OBLIGACIONES CON EL IESS.

Préstamos quirografarios		117.430,00
Aportes individuales al Iess	9.35%	1.316.181,00
Aportes patronales al Iess	11.15%	1.569.563,00
Contribución al Secap	0.50%	70.384,00
Contribución al Iece	0.50%	70.384,00
Fondos de reserva depósitos Iess		3.399.589,00
TOTAL DE OBLIGACIONES CON EL IESS		**6.543.531,00**

13.- IMPUESTOS POR PAGAR

Impuestos Prediales	S/.	10.143.052,00
Impuestos 1,5 por mil y patente de comerciantes	"	31.884.011,00
1% Compras	"	21.314.813,00
2% Pagos a personas naturales y transporte	"	4.680.176,00
3% Pagos a personas jurídicas (Servicios Prestados)	"	1.203.964,00
8% Pagos por honorarios profesionales	"	9.315.930,00
10% Impuesto al Valor Agregado (IVA)	"	12.818.324,00
TOTAL DE IMPUESTOS POR PAGAR	S/.	**91.360.270,00**

La empresa no ha consignado, los impuestos retenidos en las oficinas de rentas o instituciones bancarias de la ciudad, los saldos que se reflejan al 31 de diciembre de 1998, corresponden a las retenciones a la fuente desde enero a diciembre de 1997 y, desde enero a diciembre de 1998; y como también no ha cancelado el 10% al IVA y los impuestos municipales.

14.- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

#OBLIGACION	INSTITUCION	INTERES	PLAZO	F.VENC.	V/DOLARES	V/SUCRES.
OP.HC-1-206	Bco.del Pacífico S.A.	61,28% *	180	26/04/00		215.390.109,00
OP.390	Bco.del Pacífico S.A.	49,23% *	180	04/01/00		180.000.000,00
OP.390	Bco.del Pacífico S.A.	49,23% *	180	02/07/00		180.000.000,00
OP.CC.1-15687	Bco.del Pacífico S.A.	6,84%.	184	17/04/00	14.556,06	100.029.244,00
OP.CC.1-15687	Bco.del Pacífico S.A.	6,90%.	182	16/10/00	14.556,06	100.029.244,00
OP.CC.1-15687	Bco.del Pacífico S.A.	6,90%.	182	16/04/01	14.556,06	100.029.244,00
OP.9800066	Bco.Financorp S.A.	50,33% *	180	13/06/00		175.886.411,00
OP.9800066	Bco.Financorp S.A.	50,33% *	180	10/12/00		175.886.411,00
OP.9800066	Bco.Financorp S.A.	50,33% *	180	08/06/01		175.886.411,00
TOTAL DE OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO					**43.668,18**	**1.403.137.074,00**

* Tasa de interés ajustable.

14a.- El 23 de mayo de 1995 la compañía Materiales de Viviendas-MAVISA S.A., suscribe la obligación hipotecaria #00206 a cinco años plazo con vencimiento el 26 de abril del año 2000 con una tasa de interés anual ajustada y amortizado a 180 dias.

Para la aceptación de la presente obligación bancaria el dia 9 de marzo de 1995, ante el notario del Cantón Guayaquil décimo primero Dr. Jorge Pino Vernaza se suscribe la escritura de Cancelación de hipoteca abierta y anticresis a favor del Ing. Felipe Pezo Campuzano y Compañía de Materiales de Viviendas-MAVISA S.A. por Multibanco B.G. Banco de Guayaquil S.A. e hipoteca abierta anticresis y prohibición voluntaria de enajenar a favor del Banco del Pacífico S.A. por Materiales de Viviendas-MAVISA S.A. siendo inscrita la presente escritura en el Registrador de la Propiedad del Cantón Durán el 24 de abril de 1995 y con los siguientes términos:

La compañía Materiales de Viviendas-MAVISA S.A. , ha contraído y mantiene obligaciones a favor del Banco del Pacífico S.A. , tiene la voluntad e intención de continuar operando con el banco, solicitando crédito directo e indirectos, fianzas, avales, aceptaciones, garantías, cartas de crédito, contratos futuros y en general cualquier otro tipo de operación en moneda nacional o extranjera autorizada por la ley. La parte deudora está dispuesta a caucionar las obligaciones antes señaladas mediante la garantía hipotecaria.

La parte deudora ("MAVISA") constituye, a favor del Banco del Pacífico S.A. la hipoteca con el carácter de abierta sobre el inmueble de su propiedad consistente en un lote de terreno ubicado en la zona urbana de la ciudad de Eloy Alfaro Durán, Cantón Durán, Provincia del Guayas en el catastro municipal consta asignado con el numero del rol cuarenta y tres mil trescientos dieciséis.

14b.- La compañía Materiales de Viviendas-MAVISA S.A. el 29 de noviembre de 1996 suscribe contrato de prenda industrial abierta con el **Banco del Pacífico** por la obligación **#10CCI-15687** que vence el 16 de abril del año 2001 cuyo capital es pagadero semestralmente mas los respectivos intereses y comisiones, el contenido del contrato de prenda Industrial Abierta es el siguiente:

1. Materiales de Viviendas MAVISA S.A. ha obtenido del Banco del Pacífico, créditos de distinta naturaleza valores que serán invertidos principalmente en la adquisición de bienes para el desarrollo de su actividad específica.

2. Materiales de Viviendas MAVISA S.A. tiene la intención de seguir obligándose con el Banco del Pacífico S.A. mediante cualquiera de las operaciones de crédito autorizadas por la ley.

15.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS.

Propedios	S/.	451.074.333,00
Urbanizadora Central C.A. URCECA	"	1.149.965.838,00
Urbanizadoera La Herradura S.A.	"	997.010.792,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	S/.	**2.598.050.963,00**

En este rubro reflejan varios valores proporcionados como préstamos sin generar intereses por cada uno de los accionistas, según el análisis de las cuentas y confirmación de los accionistas arriba mencionados.

16.- CAPITAL PAGADO.

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre de 1998, está dividido en 30.000 acciones ordinarias y nominativas de s/. 1.000.- sucres cada una.

17.- RESERVA POR REVALORIZACION DE PATRIMONIO.

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de patrimonio de los accionistas.

El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

18.- REEXPRESION MONETARIA.

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de los accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización. De acuerdo con el Decreto Ejecutivo # 2411 el saldo deudor, puede ser compensado total o parcialmente con el saldo acreedor de la cuenta de reserva por revalorización del patrimonio sin, generar crédito tributario y el saldo pendiente de compensar, si lo hubiere, con las utilidades retenidas o reservas de libre disposición.

El saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas, puede ser total o parcialmente capitalizados sujeto a la tarifa única de impuesto a la renta.

19.- SITUACION FISCAL.

Los estados financieros presentados a la dirección de rentas han sido revisados por parte de la administración tributaria hasta el ejercicio económico de 1991.