

ABR 21 11 26 AM '95

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas  
Vivacorp S.A.  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Vivacorp S.A. al 31 de diciembre de 1994, y el estado conexo de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Vivacorp S.A. al 31 de diciembre de 1994 y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

*Miguel López*

1 de marzo de 1995  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superint. de Compañías No. 015

**VIVACORP S.A.****BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1994****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo (Nota B)	S/.	1.172.469.244
Cuentas por cobrar (Nota C)		2.711.829.608
Obras en desarrollo por cobrar (Nota D)		<u>1.214.706.675</u>

<b>TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>5.099.005.527</b>
-----------------------------------	--	----------------------

<b>OTROS ACTIVOS</b>		<b>8.547.954</b>
----------------------	--	------------------

<b>PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO (Nota E)</b>		<b><u>342.054.600</u></b>
--------------------------------------------------	--	---------------------------

<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	S/.	<b><u><u>5.449.608.081</u></u></b>
-------------------------	-----	------------------------------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Sobregiros bancarios	S/.	1.341.125
Acreedores (Nota F)		555.392.075
Retenciones por pagar		<u>8.126.507</u>

<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>		<b>564.859.707</b>
------------------------------------	--	--------------------

<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)</b>		<b><u>4.772.937.176</u></b>
--------------------------------------	--	-----------------------------

<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>5.337.796.883</b>
-------------------------	--	----------------------

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 50.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.		50.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio		7.349.200
Reexpresión monetaria		<u>54.461.998</u>

<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>111.811.198</u></b>
-------------------------	--	---------------------------

<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	S/.	<b><u><u>5.449.608.081</u></u></b>
--------------------------------------	-----	------------------------------------

**Vea notas a los estados financieros**

**VIVACORP S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994****ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Adquisición de activos fijos	S/.	(188.990.517)
Aumento de otros activos		<u>(3.344.360)</u>
Efectivo usado en las actividades de inversión		<u>(192.334.877)</u>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Préstamos de accionistas		48.000.000
Aportes de accionistas		<u>4.146.708.028</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>4.194.708.028</u>

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

Aumento en:		
Cuentas por cobrar		(2.711.829.608)
Obras en desarrollo por cobrar		(531.757.186)
Sobregiro bancario		1.341.125
Acreeedores		315.483.049
Deudas fiscales		<u>5.426.821</u>
		<u>(2.921.335.799)</u>
Aumento del efectivo		1.081.037.352
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>91.431.892</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>S/.</b>	<b><u>1.172.469.244</u></b>

**Vea notas a los estados financieros**

**VIVACORP S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994****A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

Vivacorp S.A. (la Compañía) fue constituida el 4 de junio de 1990 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objetivo principal es promover proyectos urbanísticos, lotizaciones campestres y apartahoteles entre otras actividades.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

Obras en desarrollo por cobrar se carga por todos los costos y gastos relacionados con la construcción del proyecto encargado y se acreditan por los ingresos originados en las ventas de las acciones del Club.

Operaciones: Todos los valores relacionados con las operaciones se cargan o acreditan a la Obra en desarrollo.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional, de acuerdo con el Art. 14 de la Ley Reformativa de la Ley de Régimen Tributario Interno.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión monetaria en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio impositivo puede ser parcial o totalmente capitalizado. El saldo deudor acumulado puede ser compensado en el balance general total o parcialmente con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición, así como con las utilidades del ejercicio impositivo sin afectar el estado de pérdidas y ganancias.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1994 fue de 24.50%.

Las Propiedades, maquinaria y equipo están contabilizados al costo, más la corrección monetaria efectuada de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

**VIVACORP S.A.****A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**  
**(Continuación)**

La vida útil estimada de los activos son los siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	50
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10

**B. EFFECTIVO:**

Incluyen US\$509,682 que se mantienen en dos instituciones bancarias.

**C. CUENTAS POR COBRAR:**

Clientes	(1)	S/.	2.177.773.975
Compañías relacionadas			465.670.798
Deudores varios			67.589.360
Ejecutivos y empleados			<u>795.475</u>
		S/.	<u>2.711.829.608</u>

(1) Representan los valores adeudados por la venta de las acciones del Club, que se abonan a la construcción del mismo, hasta su culminación. (Ver Nota H).

**D. OBRAS EN DESARROLLO POR COBRAR:**

Obras en ejecución	(1)	S/.	6.696.956.775
Reembolsos	(2)		<u>(5.482.250.100)</u>
		S/.	<u>1.214.706.675</u>

(1) Representan los gastos incurridos hasta el 31 de diciembre de 1994, para la ejecución de la obra.

(2) Corresponde a valores recibidos producto de la venta de acciones a los futuros socios que, según lo pactado se aplican como reembolsos a la obra.

**VIVACORP S.A.****E. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO:**

		<u>Saldo al 1-01-94</u>		<u>Adiciones</u>		<u>Saldo al 31-12-94</u>
Al costo reexpresado:						
Terrenos	S/.	689.633	S/.	446.285	S/.	1.135.918
Edificios		100.000.000		24.500.000		124.500.000
Muebles y enseres		2.110.000		125.475.119		127.585.119
Vehículos				24.364.058		24.364.058
Instalaciones				83.737.305		83.737.305
		<u>102.799.633</u>		<u>258.522.767</u>		<u>361.322.400</u>
Menos depreciación acumulada		<u>16.018.923</u>		<u>3.248.877</u>		<u>19.267.800</u>
	S/.	<u>86.780.710</u>	S/.	<u>255.273.890</u>	S/.	<u>342.054.600</u>

**F. ACREEDORES:**

Contratistas proveedores	S/.	89.605.019
Compañías relacionadas		465.670.798
Valores por liquidar		<u>116.258</u>
	S/.	<u>555.392.075</u>

**G. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Representan aportaciones efectuadas en moneda extranjera por los accionistas, que no tienen fecha de vencimiento definida.

**H. CONVENIO DE CONSTRUCCION:**

Vivacorp S.A., ha efectuado un contrato por encargo para la construcción de las facilidades físicas de Lacosta Country Club, el cual reembolsará los costos con la venta de acciones o títulos a los futuros socios. Estas acciones se reciben a valor cero y en la medida que sean vendidas, el valor será aplicado como reembolso al costo de la construcción.

**I. TIPO DE CAMBIO:**

El tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 1994 fue de S/.2.300 por cada US\$1,00.