
OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
VIVACORP S.A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de VIVACORP S.A. al 31 de diciembre de 1996, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

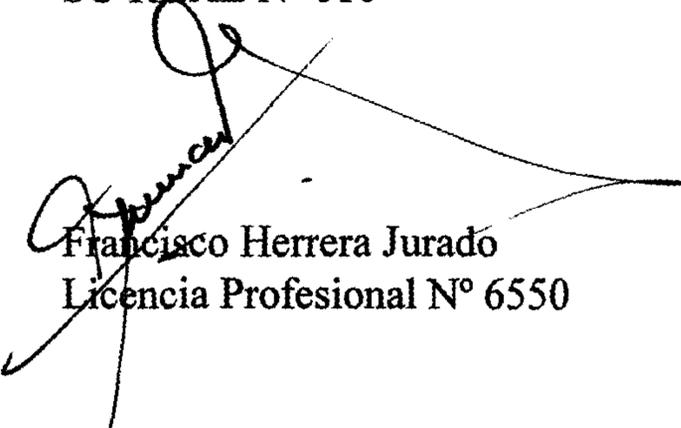
Como se indica en la nota 1 la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y normas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de VIVACORP S.A. al 31 de diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Según se explica en la nota 3, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del estado situación al 31 de diciembre de 1996.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 1996 de VIVACORP S.A., requerida por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

HERRERA CHANG & ASOCIADOS C. LTDA.
SC-RNAE N° 010



Francisco Herrera Jurado
Licencia Profesional N° 6550

Febrero 7, 1997

VIVACORP S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre de 1996
En miles de sucres

Activos

Activo Corriente:

Caja y bancos (incluye US\$.169.140,20)	S/.	717.668
Inversiones (US\$120.000)		435.840
Cuentas por cobrar:		
Clientes (US\$.2.616.555,07) (nota 11)	9.503.280	
Relacionadas (incluye US\$.25.000) (nota 3)	794.098	
Anticipos a contratistas (incluye US\$.68.425,68)	655.819	
Otras (incluye US\$.38.033,51)	165.370	
Total cuentas por cobrar		11.118.567
Pagos anticipados (nota 2)		30.110
Total activo corriente		12.302.185
Obras en ejecución, neto (nota 7)		1.480.547
Propiedades y equipos	710.993	
Menos depreciación acumulada	158.514	
Total propiedades y equipos, neto (notas 2, 4 y 11)		552.479
Otros activos (notas 2 y 5)		52.733
	S/.	<u>14.387.944</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

VIVACORP S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre de 1996
En miles de sucres

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Préstamos bancarios (US\$.453.000) (nota 11)	S/.	1.646.202
Cuentas y documentos por pagar:		
Documentos por pagar (US\$.950.000) (nota 3)	3.452.300	
Contratistas y proveedores (incluye US\$.119.306,58)	1.082.196	
Otras	21.720	
Total cuentas y documentos por pagar		4.556.216

Gastos acumulados por pagar (nota 6) (incluye US\$.17.423,97)		71.335
Total pasivo corriente		6.273.753

Deudas a largo plazo -		
Accionistas (US\$.2.149.801,60)(nota 3)		7.812.379
Total pasivos		14.086.132

Patrimonio:

Capital social: 50.000 acciones ordinarias y nominativas de S/.1.000 cada una.	50.000	
Reserva por revalorización patrimonio (nota 8)	38.414	
Reexpresión monetaria (notas 2 y 9)	213.398	
Total patrimonio		301.812
	S/.	14.387.944

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros.

VIVACORP S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1996

En miles de sucres

		Capital social	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria (notas 2 y 9)	Total
Saldo al inicio del año	S/.	50.000	20.081	115.568	185.649
Corrección monetaria 1996			18.333	97.830	116.163
Saldo al final del año	S/.	50.000	38.414	213.398	301.812

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros.

VIVACORP S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1996

En miles de sucres

Flujos de caja en actividades operacionales:

Efectivo recibido de clientes	S/.	12.238.122	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		<u>-15.104.018</u>	
Efectivo usado en las actividades operacionales			-2.865.896

Flujos de caja en actividades de inversión:

Adquisición de equipos		-66.975	
Aumento de otros activos		<u>-22.713</u>	
Efectivo usado en las actividades de inversión			-89.688

Flujos de caja en actividades de financiamiento:

Préstamos a relacionadas, neto		-160.003	
Préstamos bancarios		556.002	
Documentos por pagar		<u>3.452.300</u>	
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento			<u>3.848.299</u>
Aumento del efectivo			892.715
Diferencia en cambio de caja y bancos			47.363
Saldo del efectivo al inicio del año			<u>213.430</u>
Saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	S/.		<u>1.153.508</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

VIVACORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre de 1996

1.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

VIVACORP S.A., se constituyó el 4 de junio de 1990 en la Ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es promover proyectos urbanísticos, lotizaciones campestres y apartahoteles entre otras actividades.

VIVACORP S.A. ha suscrito contrato de construcción con Lacosta Country Club para la promoción y construcción de sus instalaciones deportivas, para cubrir estos costos VIVACORP S.A. ha recibido del Club 980 acciones para ser emitidas y negociadas a los futuros socios del Club, a medida de que la demanda lo requiera.

Además VIVACORP S.A. está desarrollando el complejo habitacional Lacosta.

Al 31 de diciembre de 1996 las obras que está efectuando la Compañía aún se encuentran en ejecución, por tal motivo no presenta Estado de Resultados.

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación::

a) Base de presentación

Los estados financieros de la Compañía están preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, por normas o prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

La Compañía reconoció los efectos de la inflación en el Estado de Situación al 31 de diciembre de 1996, siguiendo las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, la Resolución N° 96-1-3-3-002 expedida por la Superintendencia de Compañías el 26 de febrero de 1996, que norman la aplicación del sistema de corrección monetaria integral a los estados financieros.

b) Propiedades y equipos

La propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición más corrección monetaria efectuada de acuerdo a disposiciones legales (nota 4).

La propiedades y equipos (costo y corrección monetaria) se deprecian por el método de línea recta basado en la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos</u>	<u>% Anual</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Instalaciones	10%

c) Cargos diferidos

Los cargos diferidos por gastos de constitución están registrados al costo más corrección monetaria efectuada en años anteriores y se amortizan en base al método de línea recta a la tasa del 20% anual.

d) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de clientes serán reconocidos en base al método de terminación de obra. Los costos de construcción y gastos se los acumula y serán liquidados a la conclusión de las obras.

e) Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio, en el mercado libre de cambio, del US Dólar o su equivalente en otras monedas. El ajuste neto la Compañía lo está acumulando en gastos.

La cotización vigente al 31 de diciembre de 1996 del US Dólar en el mercado libre era:

Compra	S/.	3.632
Venta		3.634

2.- Sistema de Corrección monetaria integral de los estados financieros

La Resolución de la Superintendencia de Compañías del 26 de febrero de 1996 establece que las sociedades bajo su control deben aplicar el sistema de corrección monetaria a los estados financieros establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento para el efecto, los que indican que se deben reexpresar las cuentas de activos y pasivos no monetarios y el patrimonio, cuyos valores en libros sean susceptible de ser diferente del valor de mercado como resultado de la inflación, devaluación o de pactos de ajuste. El Reglamento de la referida Ley indica que los ajustes por inflación deben registrarse en la contabilidad, reexpresando la situación financiera de la Compañía.

En el ejercicio impositivo 1996 se reexpresan:

- Propiedades y equipos, otros activos no monetarios y patrimonio en base al índice de inflación, desde noviembre de 1995 a noviembre de 1996, que representó el 26,16%; las adiciones se actualizaron utilizando el índice proporcional a los meses transcurridos.
- Inventarios de mercaderías al último costo de adquisición se le aplica el índice de inflación.
- El mayor valor de los activos no monetarios, pasivos no monetarios, y utilidades disponibles o pérdidas acumuladas, producto de la corrección monetaria se incrementa al valor de tales activos, pasivos y utilidades o pérdidas. El mayor valor a las otras cuentas patrimoniales se registra en la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio.
- El efecto neto de la reexpresión a las cuentas de activos no monetarios, pasivos no monetarios y patrimonio, se registra en la cuenta de patrimonio denominada "Reexpresión monetaria" la cual no es sujeta a reexpresión. En esta cuenta también se puede registrar el ajuste por diferencias en cambio de los activos y

pasivos en moneda extranjera, en unidades de valor constante o en unidades de cuenta, y con reajuste pactado, poseidos o adeudados al cierre del ejercicio.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) mide la pérdida del poder adquisitivo de la moneda mediante el índice general de precios. Este índice al cierre de los últimos tres años, tomando como base septiembre de 1994 - agosto de 1995, y la variación porcentual anual, fue como sigue:

Año	Indice <u>Diciembre</u>	Porcentaje de <u>variación anual</u>
1994	96,6	25,38
1995	118,7	22,88
1996	149,0	25,53

El efecto de la corrección monetaria en 1996 a los estados financieros de la Compañía ha sido:

	<u>Miles</u>	<u>S/.</u>
Pagos anticipados		1.554
Propiedades y equipos		109.929
Otros activos		4.680
Patrimonio		-18.333
Total		<u>97.830</u>

3.- Transacciones con partes relacionadas

VIVACORP S.A. suple de efectivo a Lennarcorp S.A., y le ha efectuado un préstamo por US\$.25.000, sin intereses ni vencimiento específico.

Lennarcorp S.A. ha entregado una hipoteca abierta sobre terrenos de su propiedad en garantía de préstamos bancarios para VIVACORP S.A. (nota 11).

Accionistas de la Compañía le han concedido préstamos a corto plazo por US\$180.000 sujetos al 15% de intereses; y US\$2.149.801,60 sin intereses ni vencimiento específico.

Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 1996, el movimiento en miles de sucres de propiedades y equipos, es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-95</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transf.y</u> <u>Retiros</u>	<u>Corrección</u> <u>Monetaria</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-96</u>
Costo:					
Edificios	100.000				100.000
Muebles y enseres	126.593	32.845			159.438
Vehículos	57.767	34.130			91.897
Instalaciones	73.550				73.550
Total costo	357.910	66.975	0	0	424.885
Corrección monetaria:					
Edificios	52.139			39.800	91.939
Muebles y enseres	47.391			49.342	96.733
Vehículos	12.789			25.897	38.686
Instalaciones	31.317			27.433	58.750
Total corrección monetaria	143.636	0	0	142.472	286.108
Total costo y corrección monetaria	501.546	66.975	0	142.472	710.993
Depreciación acumulada:					
Costo	48.248	44.245	0	0	92.493
Corrección monetaria	20.353	13.125	0	32.543	66.021
Total depreciación acumulada	68.601	57.370	0	32.543	158.514
Propiedades y equipos, neto	432.945				552.479

En 1996, el costo más corrección monetaria al 31 de diciembre de 1995 de las propiedades y equipos se actualizó aplicando la variación del índice general nacional de precios al consumidor al 30 de noviembre de 1996; las adiciones se actualizaron utilizando el índice proporcional a los meses transcurridos. La depreciación acumulada se actualizó siguiendo igual procedimiento.

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de S/.57.370 miles, incluye S/.13.125 miles, correspondiente a la depreciación de la corrección monetaria efectuada.

5.- Otros activos

Los otros activos al 31 de diciembre de 1996 corresponden a:

	Miles S/.
Obras de arte	45.280
Depósitos en garantía	7.259
Otros	194
Total	<u>52.733</u>

6.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre de 1996 los gastos acumulados por pagar lo integran:

	Miles S/.
Décimo tercer, cuarto y quinto sueldo	5.459
Fondo de reserva	2.557
Intereses por pagar (US\$.17.423,97)	63.319
Total	<u>71.335</u>

7.- Obras en ejecución neto

Las obras en ejecución neto al 31 de diciembre de 1996 en miles de sucres, corresponden a:

		Costos y Gastos	Ingresos	Valor neto
La Costa Country Club	S/.	18.418.457	16.397.648	2.020.809
Urbanización		8.032.838	13.412.830	-5.379.992
Gastos Generales / otros ingresos		5.184.324	344.594	4.839.730
Suman	S/.	<u>31.635.619</u>	<u>30.155.072</u>	<u>1.480.547</u>

Se debitan por los costos y gastos relacionados con la construcción de los proyectos del Club y de la urbanización y se acreditan por los ingresos originados por las ventas de las acciones del Club y de los terrenos de la urbanización.

Los ingresos por Lacosta Country Club están conformados básicamente por la negociación de 541 acciones a socios del Club, quedando aún 439 acciones a disposición de VIVACORP S.A., al 31 de diciembre de 1996 (nota 1).

8.- Reserva por revalorización del patrimonio

En esta cuenta se registran:

- Los ajustes por corrección monetaria a las cuentas patrimoniales, con excepción de utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas (nota 2); y
- El incremento de las inversiones por la recepción de acciones por capitalización de reservas y dividendos.

Este saldo no es sujeto a distribuirse como utilidad, pero podrá capitalizarse sin estar gravado con impuesto a la renta, previa decisión de la Junta General de Accionistas; luego de compensar las pérdidas acumuladas o del ejercicio y el saldo deudor de la cuenta Reexpresión monetaria, si los hubiere.

9.- Reexpresión monetaria

Esta cuenta acumula el efecto neto de la corrección monetaria efectuada al estado de situación, como se indica en la nota 2, su saldo al final del año puede ser de naturaleza deudora o acreedora, dependiendo de la relación que exista entre los montos de activos no monetarios, pasivos no monetarios y el patrimonio.

El saldo acreedor acumulado se utilizará para:

- Absorber pérdidas del ejercicio,
- Capitalización, sujeto al 20% de impuesto único; y
- Devolución a los accionistas, en caso de liquidación de la Compañía, sujeto al 20% de impuesto único.

El saldo deudor acumulado puede ser compensado con:

- 1ª Reserva por revalorización del patrimonio.
- 2ª Utilidades del ejercicio, sin afectar al Estado de Resultados.
- 3ª Utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, de años anteriores; y,
- 4ª Utilidades generadas hasta dentro de los cinco ejercicios posteriores.

El 20% del monto compensando con utilidades del ejercicio o de años anteriores constituirá crédito tributario, sin intereses.

10.- Posición en moneda extranjera

Un resumen de los activos y pasivos en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) al 31 de diciembre de 1996 es el siguiente:

Activos:

Caja-bancos	US\$	169.140,20
Inversiones		120.000,00
Clientes		2.616.555,07
Relacionadas		25.000,00
Anticipos a Contratistas		68.425,68
Otras cuentas por cobrar		38.033,51
Total activos	US\$	<u>3.037.154,46</u>

Pasivos:

Préstamos bancarios	US\$	453.000,00
Obligaciones por pagar		950.000,00
Contratistas y proveedores		78.552,95
Anticipos de clientes		40.753,63
Gastos acumulados por pagar		17.423,97
Deudas a largo plazo-accionistas		2.149.801,60
Total pasivos	US\$	<u>3.689.532,15</u>
Posición neta en moneda extranjera	US\$	<u>-652.377,69</u>

11.- Garantías

En garantía de los préstamos bancarios la Compañía ha otorgado las siguientes garantías:

- La cartera de Clientes.
- Hipoteca abierta sobre el inmueble donde funcionan las oficinas de la Compañía; e
- Hipoteca abierta sobre terrenos de la Compañía relacionada "Lennarcop" (nota 3).

12.- Impuesto a la renta

Las autoridades fiscales no han rervisado las declaraciones de impuesto a la renta que ha presentado la Compañía hasta la fecha.

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN MATERIA DE IMPUESTO A LA RENTA, RETENCIONES EN LA FUENTE E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

A la Junta General de Accionistas
VIVACORP S.A.

Hemos auditado los estados financieros de VIVACORP S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 1996, hemos emitido nuestro dictamen, sin salvedades, sobre dichos estados financieros con fecha febrero 7 de 1997.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y con el propósito de formarnos una opinión sobre dichos estados financieros. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo e incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos, en relación a que:

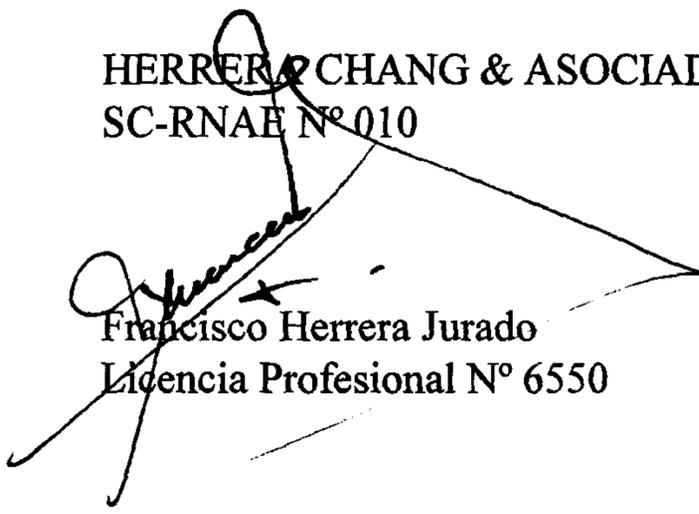
- a.- Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;
- b.- Los datos contables que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido tomados fielmente de los registros contables;
- c.- Los estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía y el resultado de sus operaciones, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes y con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- d.- Se ha pagado el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que figura como saldo a cargo de la Compañía en sus declaraciones tributarias; y,
- e.- Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que está obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

El cumplimiento por parte de la Compañía de los aspectos mencionados anteriormente así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son responsabilidad de su Administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones y documentos examinados en relación a los asuntos que se mencionan en el tercer párrafo que, en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos de los referidos aspectos por parte de VIVACORP S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 1996.

HERRERA CHANG & ASOCIADOS C. LTDA.
SC-RNAE N° 010



Francisco Herrera Jurado
Licencia Profesional N° 6550

Febrero 7, 1997