

INFORME 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 1999, y los correspondientes estados de resultados, 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.

Excepto por lo expuesto en el párrafo siguiente, 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 en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

No recibimos respuestas a las solicitudes de confirmación de saldos de entidades bancarias al 31 de diciembre de 1999 y a pesar de efectuar procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos y su efecto, si los hubiere, sobre los estados financieros adjuntos, ni la posible existencia de activos pignorados en garantías de obligaciones bancarias.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera, resultados y los flujos de efectivo de **VIVACORP S. A.** al 31 de diciembre de 1999 de conformidad con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.



Carchi 601 y Quisquís, Guayaquil – Ecuador

Teléfono: (593-4) 292000
Fax: (593-4) 281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una firma miembro independiente de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

Herrera Chang



. & Asociados

Sobre 10.55 hectáreas de terrenos existe contrato de comodato a favor de la Compañía suscrito con el Sr. José Fernando Nevarez por un lapso de 5 años, desde el 4 de noviembre de 1996 y sobre estos terrenos existen dos juicios seguidos por los señores Tramontana, los juicios son: "Contencioso Administrativo y de Obra nueva", no tenemos evidencia de la situación actual debido a que no obtuvimos respuesta a las solicitudes de confirmación de los abogados de la Compañía. No se ha constituido provisión alguna basada en que la resolución final de estos asuntos le serán favorables.

Como se indica en la nota 1 de los estados financieros adjuntos, las condiciones económicas en la que se ha desarrollado la Compañía desde el año 1998 hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, ha estado afectada por el deterioro de la capacidad de producción y comercialización de los sectores productivos, por la alta iliquidez producto del congelamiento de los fondos depositados en los bancos, la fragilidad del sistema bancario, la declaración de la moratoria de la deuda pública, los altos índices de inflación y devaluación; todo esto ha ocasionado una gran depresión económica lo que ha incidido en que la Compañía durante el año 1999 no haya generado ingresos operativos. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía ha suspendido el desarrollo de sus proyectos, los estados financieros presentan pérdidas operativas y sus pasivos corrientes exceden a sus activos corrientes en S/.41'318.619 miles.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados asumiendo que Vivacorp S. A. seguirá como negocio en marcha, y no incluye ajuste alguno relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos, o los montos y la clasificación de pasivos.

Herrera Chang & Asociados

N° de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Junio 12, 2000

Carchi 601 y Quisquís, Guayaquil – Ecuador

Teléfono: (593-4) 292000
Fax: (593-4) 281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una firma miembro independiente de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

VIVACORP S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre de 1999
En miles (excepto por la información del capital acciones)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos (incluye US\$15)	S/.	330.538
Inversiones temporales (US\$13) (nota 4)		276.696
Cuentas por cobrar:		
Clientes (US\$680)	S/.	14.324.092
Relacionadas (incluye US\$10) (nota 7)		1.112.036
Anticipos a contratistas (incluye US\$299)		6.322.939
Otras (incluye US\$32)		727.312
Total cuentas por cobrar		<u>22.486.379</u>
Gastos pagados por anticipados		437
Total activo corriente		<u>23.094.050</u>
Costos acumulados de obras por recuperar (US\$4,703) (nota 6)		99.008.716
Obras en Ejecución (nota 5)		10.201.774
Propiedades y equipos		2.026.510
Menos depreciación acumulada		1.009.802
Total propiedades y equipos, neto (nota 8)		<u>1.016.708</u>
	S/.	<u>133.321.248</u>
Cuentas de orden (US\$1,139) (nota 12)	S/.	<u>23.988.684</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

VIVACORP S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre de 1999
En miles (excepto por la información del capital acciones)

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Sobregiros bancarios (US\$33)	S/.	684.469
Préstamos bancarios (US\$1,902) (nota 9)		40.039.607
Documentos y cuentas por pagar:		
Documentos por pagar (US\$674) (nota 10)	S/.	14.193.884
Documentos por pagar accionistas y relacionadas (incluye US\$186) (nota 7)		3.908.097
Contratistas y proveedores (incluye US\$86)		1.907.491
Otras		145.981
Total documentos y cuentas por pagar		<u>20.155.453</u>
Gastos acumulados por pagar (incluye US\$166) (nota 11)		3.533.140
Total pasivo corriente		<u>64.412.669</u>
Deuda a largo plazo de accionistas (US\$2,162) (nota 7)		45.520.623
Total pasivos		<u>109.933.292</u>
Patrimonio:		
Capital acciones 50.000 acciones ordinarias y nominativas de S/.1.000 cada una.		50.000
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 3)		31.961.625
Pérdida del ejercicio		-8.623.669
Total patrimonio		<u>23.387.956</u>
	S/.	<u>133.321.248</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

VIVACORP S. A.**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999

En miles de sucres

Ingresos:

Intereses ganados	S/.	124.956
Otros ingresos		60.441
Total ingresos		<u>185.397</u>

Gastos operacionales:

Gastos ventas	1.026.948	
Gastos administrativos	1.254.993	
Gastos financieros	6.506.218	
Total costos y gastos operacionales	<u>8.788.159</u>	

1% Impuesto a la circulación de capital

-20.907

Pérdida neta

S/ -8.623.669

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 1999

En miles

	Capital acciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Déficit	Total
Saldo al inicio del año, previamente informado S/.	50.000	9.255.661	0	0	9.305.661
Corrección monetaria, 1999		88.262	22.617.702		22.705.964
Compensación (nota 3)		22.617.702	-22.617.702		0
Pérdida del ejercicio				-8.623.669	-8.623.669
Saldo al final del año	S/.	<u>31.961.625</u>	<u>0</u>	<u>-8.623.669</u>	<u>23.387.956</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999

En miles

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo utilizado en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	S/. 6.093.130	
Efectivo pagado a contratistas, proveedores y empleados	<u>-14.366.395</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		-8.273.265

Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión:

Adquisición de propiedades y equipos -		
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-40.287

Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento:

Aumento neto en préstamos bancarios	1.347.222	
Aumento neto en préstamos de accionistas	3.046.624	
Aumento neto en documentos por pagar	1.687.743	
Aumento sobregiro bancario	<u>684.469</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>6.766.058</u>

Disminución neta en efectivo -1.547.494Efectivo al inicio del año 1.878.032Efectivo al final del año S/. 330.538

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

PASAN

VIENEN

Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación

Pérdida neta		S/. -8.623.669
Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	141.937	
Pérdida en venta de activos	910	
	<hr/>	142.847
Cambios en activos y pasivos		
Disminución en cuentas por cobrar	4.691.553	
Aumento en obras en ejecución	-9.432.626	
Disminución en gastos pagados por anticipado	4.692	
Aumento en documentos y cuentas por pagar	1.562.326	
Aumento en gastos acumulados por pagar	3.381.612	
Total cambios en activos y pasivos	<hr/>	207.557
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		S/. <u>-8.273.265</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

VIVACORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1999

1.- Operaciones

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

Las operaciones de la Compañía en la actualidad consiste en el desarrollo y comercialización del Complejo Habitacional Lacosta, de su propiedad; y la venta y recuperación de los títulos Lacosta Country Club recibidos en pago por su construcción.

VIVACORP S. A., en mayo 18 de 1994, suscribió con Lacosta Country Club un convenio para construir por encargo las instalaciones culturales, deportivas y sociales y promover la comercialización de los títulos del Club. Dicho convenio fue modificado posteriormente en los años 1995 y 1996. La Compañía recibió como pago del convenio suscrito la totalidad de los 980 títulos emitidos, negociables e indivisibles que conforman el fondo patrimonial de Lacosta Country Club, a valor cero.

La Compañía, espera recuperar los costos de construcción de la obra y gastos de promoción de Lacosta Country Club mediante los recursos provenientes de la venta de los 980 títulos del Club.

Durante 1998, la Compañía realizó la entrega definitiva de la obra de construcción de Lacosta Country Club, según escritura de entrega-recepción de obra, inscrita en el Registrador de la Propiedad el 30 de noviembre de 1998.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tiene en su poder y disponible para la venta 356 títulos del Club, que representan el 36,33% del total de títulos emitidos.

En los últimos años, la Compañía ha desarrollado sus operaciones en una economía seriamente afectada por el deterioro de la capacidad de producción y comercialización de los sectores productivos, acentuada en el año 1999 por la alta iliquidez producto del congelamiento de los fondos depositados en los bancos, la fragilidad del sistema bancario, la declaratoria de la moratoria de la deuda pública, los altos índices de inflación y devaluación; todo esto ha ocasionado una gran depresión económica.

El 13 de marzo del 2000 se publicó la Ley de Transformación Económica del Ecuador la que implementa el sistema monetario de dolarización o de libre circulación del dólar de los Estados Unidos de América en el Ecuador. Esta Ley reforma a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, y otros cuerpos legales relacionados con la materia, adicionalmente se reforman las leyes de las áreas de telecomunicaciones, electricidad e hidrocarburos y laboral.

La dolarización se inicia con la demanda restringida y con la producción deprimida, se espera que el nivel de precios aún suba sustancialmente en el 2000 (a mayo del 2000, 56.81%) y no se puede establecer las consecuencias de estos factores en los eventos futuros en la economía nacional y en la Compañía.

2.- Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de Presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con la normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada de su control y vigilancia.

Las normas de corrección monetaria, establecidas por Superintendencia de Compañías requieren únicamente la reexpresión de las cuentas no monetarias del estado de situación y que el efecto de la reexpresión se registre en el patrimonio. Dichas normas, difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados que requieren la reexpresión de todos los estados financieros y que el efecto de la reexpresión se lleve a los resultados del período.

b) Inversiones Temporales

Las inversiones están registradas al costo de adquisición.

Los intereses percibidos sobre las inversiones se reconocen por el método del devengado.

c) Obras en Ejecución y Reconocimiento de Ingresos

Las obras en ejecución están registrados al costo más corrección monetaria.

La Compañía lleva a resultados los ingresos y costos de las obras en ejecución por el método de obra terminada y realización de ingresos, igual método utiliza para propósito tributario.

Durante el período de ejecución de la obra, la Compañía registra y presenta en obras en ejecución, lo siguiente:

- Los costos acumulados de obras, incurridos en la ejecución de las obras, incluyendo los gastos generales y de administración que se asignan al costo de las obras en proporción a los costos directos de cada obra; y,
- La recuperación de costos, correspondientes a los ingresos recibidos por las ventas de terrenos. Estos ingresos, incluyen los saldos pendientes de cobros a clientes.

Cuando los ingresos por recuperación de los costos exceden a los costos acumulados de obras, se presentan en el estado de situación en el pasivo.

d) Costos Acumulados de Obras por Recuperar

La Compañía, registra en costos acumulados de obras por recuperar los saldos de los costos acumulados no compensados con los ingresos recibidos a la terminación de la obra. Estos valores se esperan recuperar con los ingresos por la venta de los títulos que se encuentran disponibles para la venta.

e) Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición más corrección monetaria efectuada de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Las 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>% Anual</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	20%
Vehículos	20%
Instalaciones	10%
Herramientas	10%

f) Transacciones en Moneda Extranjera

Los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos se presentan en sucres (S/.) la unidad monetaria de la República del Ecuador.

Los activos y pasivos (en dólares de los Estados Unidos de América) se expresan a la tasa del mercado libre de cambios. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas vigentes se asignan a los costos directos de cada obra, en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

Al 31 de diciembre de 1999, la cotización vigente en el mercado libre de cambios fue de S/.21.053 por US\$1.

3.- Corrección Monetaria

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador establece la obligatoriedad para las entidades bajo su control de la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos. Las disposiciones son las siguientes:

- Al cierre de cada ejercicio anual, se reexpresan los activos no monetarios y el patrimonio; el monto neto del ajuste se refleja en una cuenta de patrimonio denominada reexpresión monetaria la que no está sujeta a reexpresión. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre entre diciembre, año previo, y noviembre del año actual, el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), excepto por las inversiones en acciones en compañías que se ajustan al menor costo entre el costo y corrección monetaria y el valor patrimonial proporcional. El porcentaje de ajuste de corrección monetaria para el año 1999 fue el 53%.
- La cuenta reserva por revalorización del patrimonio, acumula el efecto de la reexpresión monetaria de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas. El saldo de esta cuenta está sujeta a reexpresión y no puede distribuirse entre sus accionistas, pero puede ser objeto de capitalización 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 lo hubiere.
- La cuenta reexpresión monetaria no está sujeta a reexpresión y acumula el efecto de la corrección monetaria, su saldo al final del año puede ser de naturaleza deudora o acreedora. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, el saldo deudor o acreedor de reexpresión monetaria, se transfiere a reserva por revalorización del patrimonio, el saldo acreedor transferido ascendió a S/.22.617.702 miles.

- Las disposiciones de corrección monetaria contemplan que el diferencial cambiario resultante de la actualización de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se pueden ajustar con Reexpresión monetaria o se pueden diferir para amortizar hasta en 5 años a partir del año 2000, en este último caso las compañías no podrán repartir utilidades a sus socios o accionistas hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario diferido.

El efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria por el año 1999 en los estados financieros de la Compañía es el siguiente:

	<u>En miles S/.</u>
Propiedades y equipos	342.269
Obras en ejecución	22.363.695
Patrimonio	-88.262
	<u>22.617.702</u>

Las disposiciones de corrección monetaria descritas no contemplan la reexpresión de los estados de resultados y de flujos de efectivo los que se presentan en sures históricos, excepto por la depreciación y amortización de los activos que están sujetos a reexpresión monetaria. A partir del año 2000, la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el área Tributario-Financiera, establece la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros, mediante el ajuste de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y de resultados con el porcentaje de ajuste equivalente a la variación porcentual del Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). El efecto del ajuste de la corrección monetaria de los estados financieros integrales, de acuerdo a las disposiciones establecidas para cada cuenta, se registrará en resultados.

El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y la variación porcentual anual durante los últimos tres años son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Índice a diciembre</u>	<u>Porcentaje de variación anual</u>
1997	194.7	30.70
1998	279.2	43.40
1999	448.7	60.70

4.- Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre de 1999, el saldo de inversiones temporales de S/.276.696 miles (US\$13,142.85), corresponden a: certificados de depósitos reprogramados en dólares los mismos que se encuentran garantizados por la AGD que generan entre el 3,6% y el 9% de interés anual por S/.159.782 miles y S/.116.914 miles que corresponden a fondos de garantías por ventas a crédito de acciones a través del Banco la Previsora.

5.- Obras en Ejecución - Costos Acumulados

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tiene en ejecución la obra del Complejo Habitacional Lacosta, un resumen es el siguiente:

	<u>En miles S/.</u>
Recuperación de costos:	
Ventas de terrenos	16.691.817
Otros	753.692
	<u>17.445.509</u>
Corrección monetaria	36.547.291
Total recuperación de costos	<u>53.992.800</u>
Costos acumulados:	
Costos construcción obras	17.759.568
Gastos generales y administrativos	5.421.582
Gastos financieros	3.839.105
	<u>27.020.255</u>
Corrección monetaria	37.174.319
Total costos acumulados	<u>64.194.574</u>
Exceso de costos acumulados sobre recuperación de costos	<u>10.201.774</u>

De los 312 terrenos que conforman el proyecto se encuentran disponible para la venta 198 terrenos.

6.- Costos Acumulados de Obras por Recuperar

VIVACORP S. A., en mayo 18 de 1994, suscribió con Lacosta Country Club un convenio para construir por encargo las instalaciones culturales, deportivas y sociales y promover la comercialización de las acciones del Club. Dicho convenio fue modificado posteriormente en 1995 y 1996. La Compañía recibió como pago del convenio suscrito la totalidad de los 980 títulos emitidos, negociables e indivisibles, a valor cero.

La Compañía realizó la entrega definitiva de la obra de Lacosta Country Club, según escritura de entrega-recepción de obra, inscrita en el Registrador de la Propiedad el 30 de noviembre de 1998.

La Compañía, espera recuperar los costos de construcción y gastos de promoción de Lacosta Country Club mediante los recursos provenientes de la venta de los 980 títulos del Club.

Al 31 de diciembre de 1999, un resumen de los saldos en libros de la obra de Lacosta Country Club, es el siguiente:

	<u>En miles</u>
Recuperación de costos:	
Ventas de títulos	S/. 21.511.841
Otros	3.096.879
	<u>24.608.720</u>
Corrección monetaria y diferencia en cambio	50.782.342
Total recuperación de costos	<u>75.391.062</u>
Costos acumulados:	
Costos construcción obras	24.273.133
Gastos generales y administrativos	17.533.578
Gastos financieros	2.428.054
	<u>44.234.765</u>
Corrección monetaria y diferencia en cambio	130.165.013
Total costos acumulados	<u>174.399.778</u>
Exceso de costos acumulados sobre recuperación de costos	S/. -99.008.716
Equivalentes a	<u>US\$ 4,703</u>

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía presenta en costos acumulados de obras por recuperar el exceso de los costos acumulados sobre la recuperación de los costos que asciende a S/.99.008.716 miles equivalente a US\$4,703 miles (a la tasa de cambio vigente a esa fecha). La Compañía, espera recuperar dicho exceso de costos acumulados con la venta de los 356 títulos que tiene disponible para la venta. El costo promedio del exceso de los costos acumulados de obras por recuperar por título sería de US\$13,210.

7.- Transacciones con Partes Relacionadas

Vivacorp y Lacosta Country Club tienen directores comunes.

VIVACORP S. A., bajo convenio y por encargo construyó las instalaciones culturales, deportivas y sociales de Lacosta Country Club y promoción de las acciones del Club. Como pago de la construcción y promoción del Club, recibió la totalidad de los 980 títulos emitidos, negociables e indivisibles, a valor cero.

La Compañía, vendió el terreno donde se encuentran construidas las instalaciones del Club, los costos acumulados de la obra, incluyen S/.12.000 miles por este concepto.

VIVACORP S. A., suple las necesidades de efectivo de Lennarcorp S. A., compañía relacionada. Los valores prestados no generan intereses y su cobro será en la medida que lo permitan las disponibilidades de la afiliada.

Terrenos de propiedad de Lennarcorp S. A. mediante hipoteca abierta se han otorgado en garantías de los préstamos bancarios contraídos por VIVACORP S. A.

Al 31 de diciembre de 1999, los préstamos recibidos de accionistas a corto plazo ascienden a S/.3.908.097 miles (US\$186 miles) y devengan el 13.5% de interés anual y los préstamos a largo plazo ascienden a S/.45.520.623 miles (US\$2,162 miles) y no devengan intereses. Estos préstamos no tienen vencimientos específicos y se cancelan en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

Los saldos con partes relacionadas que se presentan en el balance de situación resultan de las transacciones arriba indicadas.

8.- Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos en miles de sucres al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

	Saldo al 31-12-98	Adiciones	Transf.y Retiros	Corrección Monetaria	Saldo al 31-12-99
Costo:					
Edificios	100.000	0	0	0	100.000
Muebles y enseres	133.543	6.148	-1.000	0	138.691
Equipos de computación	64.702	34.099	0	0	98.801
Vehículos	96.096	0	0	0	96.096
Instalaciones	97.052	40	0	0	97.092
Herramientas	19.206	0	0	0	19.206
Total costo	510.599	40.287	-1.000	0	549.886

Corrección monetaria:					
Edificios	178.311	0	0	147.505	325.816
Muebles y enseres	242.049	0	-74	200.572	442.547
Equipos de computación	88.389	0	0	84.639	173.028
Vehículos	93.429	0	0	100.448	193.877
Instalaciones	182.824	0	0	148.353	331.177
Herramientas	0	0	0	10.179	10.179
Total corrección monetaria	<u>785.002</u>	<u>0</u>	<u>-74</u>	<u>691.696</u>	<u>1.476.624</u>
Total costo y corrección monetaria	<u>1.295.601</u>	<u>40.287</u>	<u>-1.074</u>	<u>691.696</u>	<u>2.026.510</u>
Depreciación acumulada:					
Costo	177.285	55.363	-145	0	232.503
Corrección monetaria	341.316	86.574	-19	349.428	777.299
Total depreciación acumulada	<u>518.601</u>	<u>141.937</u>	<u>-164</u>	<u>349.428</u>	<u>1.009.802</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>777.000</u>				<u>1.016.708</u>

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de S/.141.937 miles, incluye S/.86.574 miles, correspondiente a la depreciación de la corrección monetaria efectuada.

Los edificios se han otorgado en garantía de los préstamos bancarios, mediante hipoteca abierta.

9.- Préstamos Bancarios

Al 31 de diciembre de 1999, el saldo de préstamos bancarios por S/.40.039.607 miles (US\$1,902 miles) corresponden a préstamos a corto plazo y devengan un interés anual entre el 12% y el 18,75%.

La Compañía por los préstamos bancarios recibidos ha otorgado a los acreedores bancarios las siguientes garantías:

- Hipoteca abierta de 64.000 mts de terreno en la etapa 1 y 2.
- Hipoteca abierta de terrenos de propiedad de Lennarcop S. A., compañía relacionada.
- 20 Títulos de Vivacorp.

10.- Documentos por Pagar

Los documentos por pagar que ascienden a S/.14.193.884 miles (US\$674 miles) corresponden a préstamos a corto plazo y devengan un interés anual entre el 13% y el 16%.

11.- Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 1999 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	<u>Miles S/.</u>
Beneficios sociales	42.769
Intereses por pagar (US\$165,790)	<u>3.490.371</u>
	<u>3.533.140</u>

12.- Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas de orden corresponden a las garantías otorgadas por la Compañía de: 20 títulos por un monto S/.8.321.147 miles (US\$395 miles) entregados en garantía de los préstamos bancarios contraídos y las garantías solidarias otorgadas sobre las ventas de títulos que ascienden a S/.15.667.537 miles (US\$744 miles).

13.- Impuesto a la renta, a la circulación de capitales y al valor agregado

La Compañía de acuerdo a disposiciones tributarias vigentes utiliza el método de obra terminada y realización de ingresos para propósito tributario.

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Compañía hasta el año 1996 han sido revisadas por las autoridades fiscales.

A partir del 1 de enero de 1999, entró en vigencia el Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC), el mismo que grava las operaciones y transacciones monetarias que se realizan a través de las instituciones del sistema financiero nacional en moneda nacional, extranjera y en UVC, este impuesto hasta abril 30 de 1999 sustituyó al impuesto a la renta.

A partir de mayo 1° de 1999 se restituyó el impuesto a la renta con una tarifa del 15% para la sociedades para los ocho meses hasta el 31 de diciembre de 1999 y se amplió el ámbito del impuesto al valor agregado a todos los servicios prestados.

Las tasas para el año 2000 son:

Impuesto a la circulación de capitales	0,80%
Impuesto a la renta, para sociedades	25%
Impuesto al valor agregado	12%

14.- Contingencia

Del total del terreno adquirido para el desarrollo de sus proyectos, existen escrituras legalizadas a favor de Vivacorp S.A. por 127,45 hectáreas. Por 10,55 hectáreas existe contrato de comodato a favor de la Compañía suscrito con el Sr. José Fernando Nevarez por un lapso de 5 años, desde el 4 de noviembre de 1996, ya que sobre estos terrenos existen juicio por parte de los señores Tramontana. Según confirmación recibida del Abogado José Hernán Ycaza, de septiembre 21 de 1999, indica que "El Juicio contencioso administrativo ha sido sentenciado favorablemente, habiendo solicitado últimamente la ejecución del fallo sin perjuicio de que éste pueda ser elevado en casación. En lo que respecta al Juicio de obra nueva, hemos solicitado los autos en relación (previo a la sentencia)". La diferencia de 10 Has., según indicaciones de la Administración de la Compañía, corresponde a la expropiación efectuada por CEDEGE y Poliducto y diferencia por medición.

15.- Déficit y capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía ha incurrido en pérdidas por S/.8.623.669 miles y los pasivos corrientes excedían a los activos corrientes en S/.41.318.619 miles.

De acuerdo a disposiciones de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, cuando las pérdidas exceden al 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entra necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

16.- 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 1999 es el siguiente:

	<u>En miles US\$.</u>
Activos:	
Caja y bancos	15
Inversiones temporales	13
Cuentas por cobrar	1.021
Costos acumulados de obras por recuperar	4.703
Total activos	<u>5.752</u>

Pasivos:

Sobregiros bancarios	33
Préstamos bancarios	1.902
Documentos y cuentas por pagar	946
Gastos acumulados por pagar	166
Deudas a largo plazo de accionistas	2.162
Total pasivos	5.209

Posición neta en moneda extranjera	<u>543</u>
------------------------------------	------------

17.- Eventos sub-secuentes

Como se indica en la nota 1, el 13 de marzo del 2000 se publicó la Ley de Transformación Económica del Ecuador (nota 1) la que implementa el sistema monetario de dolarización o de libre circulación del dólar de los Estados Unidos de América en el Ecuador. Esta Ley reforma a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, y otros cuerpos legales relacionados con la materia, adicionalmente se reforman las leyes de las áreas de telecomunicaciones, electricidad e hidrocarburos y laboral.

Las principales reformas relacionadas a las sociedades, son:

- La contabilidad se llevará en US Dólares.
- Las tasas de interés activas y pasivas pactadas en sucres y dólares, se reajustarán, a partir del 11 de enero de 2000 a las siguientes tasas, excepto las tasas inferiores vigentes:

Tasa activa	16,82%
Tasa pasiva	9,35%

- Se dispone la reprogramación de pasivos con el sistema financiero, cuyos saldos sean hasta US\$50,000, con plazos de 3 a 7 años.
 - Se estipula la unificación salarial de forma gradual hasta el 2005.
-