



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 del 2000, 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.

Excepto por lo expuesto en el siguiente párrafo, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen, a base de pruebas, 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 relevantes hechas 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 obtuvimos respuestas a las solicitudes de ciertos Asesores legales de la Compañía sobre la situación legal respecto de los juicios o acciones judiciales en que tenga participación y que como consecuencia de ello ocasione eventuales pérdidas no registradas con incidencia en los estados financieros a esta fecha.

No hemos recibido respuestas a las solicitudes de confirmación de saldos de entidades bancarias, tales como: Bac International Bank y Previsora International Bank, clientes de terrenos, contratistas y Accionistas. Los saldos de estas cuentas al 31 de diciembre del 2000, asciende a activos por US\$ 392.415 y pasivos por US\$ 4.829.656. 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.

Carchi 601 y Quisquís, Guayaquil - Ecuador



HERRERA CHANG

& asociados

El saldo de cuentas por cobrar clientes incluye US\$161.448 por acciones de Lacosta Country Club según confirmación estas acciones han sido revertidas, pero a la fecha no han sido registrados contablemente.

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 del 2000 de conformidad con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

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.

La Compañía ha suspendido el desarrollo de sus proyectos, los estados financieros presentan pérdidas acumuladas por US\$3.587.788 y sus pasivos corrientes exceden a sus activos corrientes en US\$2.904.206.

Al 31 de diciembre del 2001 la Compañía efectuó provisión por US\$ 2.479.070 por ajuste a la valuación de los títulos que tiene disponibles para la venta, a su valor de mercado.

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.

En el año 2000, la Compañía presenta sus estados financieros en US dólares, de acuerdo a disposiciones de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Herrera Chang & Asociados
HERRERA CHANG & ASOCIADOS

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Mulin Chang de Herrera
Mulin Chang de Herrera
Socia

Junio 6, 2002

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

VIVACORP S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2000

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		US\$	114
Inversiones temporales (nota 4)			18.684
Cuentas por cobrar:			
Clientes	527.522		
Relacionadas (nota 5)	48.254		
Anticipos a contratistas	40.834		
Otras	6.852		
Total cuentas por cobrar			623.462
Total activo corriente			642.260
Costos acumulados de obras por recuperar (nota 6)			1.814.999
Obras en ejecución (nota 7)			1.710.013
Propiedades y equipos	169.303		
Menos depreciación acumulada	105.470		
Total propiedades y equipos, neto (nota 8)			63.833
		US\$	4.231.105
Cuentas de orden (nota 12)		US\$	1.087.764

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros.



Abg. Eduardo Carrión Portaluppi
Gerente General



Econ. Telmo Mateo
Contador General

VIVACORP S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2000

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Sobregiros bancarios		US\$	32.552
Préstamos bancarios (notas 8 y 9)			1.901.849
Cuentas y documentos por pagar:			
Proveedores	70.926		
Accionistas (nota 5)	943.881		
Otras	9.081		
Total documentos y cuentas por pagar			1.023.888
Gastos acumulados por pagar (nota 10)			588.177
Total pasivo corriente			<u>3.546.466</u>

Patrimonio:

Capital acciones - 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 cada una	2.000		
Aportes para futuras capitalizaciones (nota 15)	2.162.192		
Reserva de capital (nota 18)	2.108.235		
Pérdidas acumuladas (nota 16)	-3.587.788		
Total patrimonio			684.639
		US\$	<u><u>4.231.105</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Abg. Eduardo Carrión Portaluppi
Gerente General



Econ. Telmo Mateo
Contador General

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

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Ingresos:

Intereses ganados		US\$	12.525
Otros ingresos			<u>10.804</u>
Total ingresos			23.329

Gastos:

Gastos administrativos y de venta	63.053		
Gastos financieros	185.380		
Pérdida en valuación de acciones (nota 6)	2.479.070		
Diferencial cambiario	<u>656.167</u>		
Total gastos operativos			<u>3.383.670</u>
Pérdida operacional			<u>-3.360.341</u>

Resultado por exposición a la inflación (nota 3)

214.206

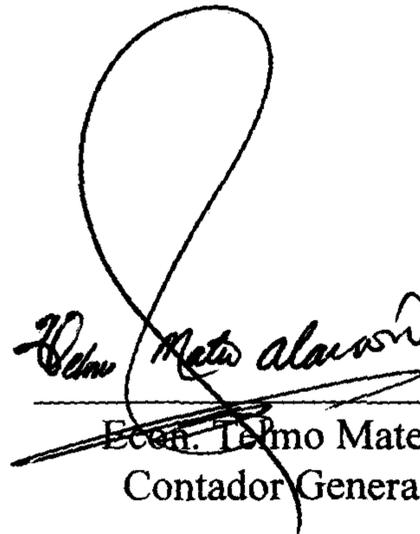
Pérdida neta

US\$ -3.146.135

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros.



Abg. Eduardo Carrión Portaluppi
Gerente General



Econ. Telmo Mateo
Contador General

VIVACORP S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al inicio del año, previamente informado (nota 17)	US\$ 2.561	0	1.636.884	0	0	-441.653	1.197.792
Ajustes años anteriores (nota 11)	0	0	248.012	-3.080.322	0		-2.832.310
Ajuste por la brecha existente entre índices de devaluación e inflación a diciembre 31, 1999. (nota 17)	0	0	627.553	2.562.068	0	0	3.189.621
Saldo al inicio del año, ajustado	2.561	0	2.512.449	-518.254	0	-441.653	1.555.103
Ajuste por devaluación de S/.19.525,89 a S/.25.000	-561	0	561	113.479	0	0	113.479
Pérdida neta	0	0	0	0	0	-3.146.135	-3.146.135
Transferencia	0	2.162.192	-2.513.010	404.775	2.108.235	0	2.162.192
Saldo al final del año	US\$ 2.000	2.162.192	0	0	2.108.235	-3.587.788	684.639

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Abg. Eduardo Carrión Portaluppi
Gerente General



Egon Mateo Mateo
Contador General

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

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo utilizado en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$	173.556	
Efectivo pagado a contratistas, proveedores y empleados		<u>-255.798</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación			-82.242

Flujos de efectivo provisto por las actividades de inversión-

Retiro de propiedades y equipos			2.419
---------------------------------	--	--	-------

Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento:

Aumento neto, en préstamos de accionistas		66.675	
Aumento sobregiro bancario		<u>40</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento			<u>66.715</u>

Disminución neta en efectivo

-13.108

Efectivo al inicio del año

16.928

Pérdida por devaluación

-3.70613.222

Efectivo al final del año

US\$ 114

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

PASAN

VIVACORP S. A.

VIENEN

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

Pérdida neta		US\$ -3.146.135
Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	44.603	
Resultado por Exposición a la Inflación	-214.206	
Provisión valuación de acciones	2.479.070	
Diferencial cambiario no realizado	673.982	
Total partidas conciliatorias		2.983.449
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	384.551	
Aumento en obras en ejecución	-722.347	
Disminución en gastos pagados por anticipado	17	
Disminución en documentos y cuentas por pagar	-2.132	
Aumento en gastos acumulados por pagar	420.355	
Total cambios en activos y pasivos		80.444
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		US\$ <u><u>-82.242</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Abg. Eduardo Carrión Portaluppi
Gerente General



Econ. Felmo Mateo
Contador General

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

31 de diciembre del 2000

I.- 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 consisten 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. Al 31 de diciembre del 2001 los títulos disponible para la venta son 363 títulos.

El ambiente del País, a inicios del año, estuvo convulsionado por la agravante crisis económica provocada por la falta de medidas oportunas, el feriado bancario y el congelamiento del dinero; originando el 21 de enero la transición de un nuevo gobierno, acentuando una imagen de inestabilidad política. El Presidente entrante, logró ejecutar las siguientes medidas económicas: ratificó el cambio del sistema monetario al "esquema de dolarización," el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional y la renegociación de la deuda dando un significativo respiro al País, especialmente a su economía. Sin embargo, la dependencia de los ingresos petroleros, la caída de los precios del crudo, la ausencia de un modelo económico a largo plazo, reforzado con políticas de Estado y la falta de control en el gasto público, podrían ocasionar una grave crisis financiera y fiscal.

Una amenaza latente es la fragilidad bancaria, un gran porcentaje de la banca se encuentra en poder del Estado.

La frágil recuperación económica es muy vulnerable, las expectativas inflacionarias alimentadas por la percepción sobre la falta de un programa dinámico de gobierno para impulsar la producción, la incapacidad del Congreso para legislar, acelerar la modernización del País y la incertidumbre sobre el proceso de conformación de

autonomías, ocasionan que al finalizar el año 2000, los ciudadanos experimenten una notable reducción en su poder adquisitivo generando que la tasa de inflación anual ascendiera al 91%, registrándose como la mayor tasa observada en los últimos años.

Las compañías se han desenvuelto en este ambiente económico, lo que les ha provocado reducción de sus actividades, liquidez y rentabilidad. La evolución futura de la economía nacional y sus consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la Compañía, no puede ser determinada.

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y políticas y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías, entidad encargada de su control y vigilancia.

Las diferencias principales entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y políticas y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y los principios de contabilidad generalmente aceptados son las siguientes:

- La conversión de estados financieros a US Dólares de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad requiere que al estado de situación, partidas no monetarias, se efectúe el ajuste integral de inflación a la fecha de transición; luego se aplique el índice especial de corrección de brecha entre los índices de inflación y devaluación desde diciembre 31 de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y la fecha de transición; y estos saldos ajustados dividirlos para S/.25.000 con lo que se obtiene los saldos convertidos a US Dólares. El efecto de los ajustes por inflación y devaluación se afecta a: resultados por los efectos por los 3 meses al 31 de marzo del 2000, y a patrimonio el efecto correspondiente a años anteriores. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros y que el efecto se lleve a los resultados del período.

b) Inversiones temporales

Las inversiones están registradas al costo de adquisición y 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 convertido a US Dólares.

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.

Los costos acumulados de obras, se presentan en el estado de situación en el activo cuando los costos exceden a los ingresos por recuperación de costos.

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 del Club Lacosta que se encuentran disponibles para la venta.

e) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición convertido a US Dólares.

Las propiedades y equipos 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%
Herramientas	10%
Instalaciones	10%

f) Pérdida por valuación

La Compañía efectuó con cargo a resultados ajuste por la valuación de los títulos a su valor de mercado.

3.- Corrección monetaria y conversión de estados financieros a US Dólares.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la obligatoriedad para las entidades bajo su control de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC N° 17 “Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización”; que en resumen dispone lo siguiente:

- El ajuste integral de inflación de las partidas no monetarias del balance general (estado de situación) por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición, marzo 31, 2000; el monto neto del ajuste se refleja en los resultados del período en la cuenta **“Resultado por exposición a la inflación”**. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre entre noviembre del año previo, y febrero 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 al 31 de marzo del 2000 fue el 32.81%.
- Ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del Sucre con relación al Dólar de los Estados Unidos de América, por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen en caso de ser posterior, y la fecha de transición. Los índices de brechas aplicados están publicados en la NEC 17. Como referencia los índices de brechas aplicados son:

a) Período entre diciembre 1991 a diciembre de 1999	0,26885
b) Período entre enero a marzo 2000	(0,0359654)

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el índice especial de corrección de brecha, se registrará en las siguientes cuentas:

- a) En la cuenta patrimonial “Reexpresión monetaria”, (R.M.) el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- b) En la cuenta “Resultado por exposición a la inflación”, (R.E.I.) el efecto de la Corrección monetaria e índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición.

El efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el esquema de dolarización al 31 de marzo del 2000, en los estados financieros de la Compañía es el siguiente:

	Corrección monetaria	Corrección por brechas		Total
	Enero-Marzo/2000	a Dic. 31/1999	Mzo. 31/2000	
	R.E.I.	R.M.	R.E.I.	
En miles de sucres				
Propiedades y equipos	313.758	843.585	-76.016	1.081.327
Costos acumulados de obras por recuperar	13.983.071	51.607.491	-3.891.691	61.698.871
Obras en ejecución	3.339.496	13.849.687	-984.262	16.204.921
Patrimonio	-9.262.974	-16.274.119	1.933.777	-23.603.316
Total	8.373.351	50.026.644	-3.018.192	55.381.803

Las disposiciones de corrección monetaria y el ajuste por el índice de brecha descritos, no contempla la reexpresión de los estados de resultados y de flujos de efectivo.

La cuenta reserva por revalorización del patrimonio, acumula el efecto de la corrección monetaria por inflación y por la brecha entre inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas. Los saldos de las cuentas Reserva por revalorización de patrimonio y Reexpresión monetaria se presentan en "Reserva de Capital".

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:

Años	Indices Inflación	
	Índice a Diciembre	Porcentaje de variación anual
1998	279,2	43,40
1999	448,7	60,70
2000	857,0	91,00

4.- Inversiones temporales

Al 31 de diciembre del 2000, el saldo de inversiones temporales de US\$18.684 corresponden a: certificados de depósitos reprogramados en dólares recibidos de clientes, los mismos que se encuentran garantizados por la AGD y generan entre el 3,6% y el 9% de interés anual y US\$6.135,99 que corresponden a fondos de garantías por ventas a crédito de acciones a través del Banco la Previsora.

5.- Transacciones con partes relacionadas

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 (nota 6).

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 del 2000, los saldos de préstamos de accionistas a corto plazo ascienden a US\$943.881 y devengan el 13.5% y 16% de interés anual. Los préstamos a largo plazo ascienden a US\$2.162.192 y no devengan intereses, estos préstamos no tienen vencimientos específicos y se cancelan en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

Las transacciones con partes relacionadas que se presentan en el balance de situación resultan de las transacciones arriba indicadas, y las que afectaron a resultados durante el 2000, fueron:

	<u>US\$</u>
Honorarios y dietas	20.086
Intereses	118.798

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.

El movimiento de la obra de Lacosta Country Club, es el siguiente:

Miles S							
	Saldo al	Corrección		Saldo			Saldo al
	31-12-99	monetaria	Ajustes	antes de	US\$	Adiciones	31-12-00
		y Brechas		conversión			
Costos acumulados:							
Costos construcción obras	24.273.133	0	0	24.273.133	970.925	0	970.925
Gastos generales y administrativos	17.533.578	0	0	17.533.578	701.343	0	701.343
Gastos financieros	2.428.054	0	0	2.428.054	97.122	0	97.122
Corrección monetaria	130.165.013	176.867.004	-55.279.999	251.752.018	10.070.081	0	10.070.081
Total costos acumulados	174.399.778	176.867.004	-55.279.999	295.986.783	11.839.471	0	11.839.471
Recuperación de costos:							
Venta de títulos	21.511.841	0	0	21.511.841	860.473	20.000	880.473
Otros	3.096.879	0	0	3.096.879	123.875		123.875
Devoluciones de títulos	0	0	0	0	0	-96.965	-96.965
Corrección monetaria	50.782.342	115.168.133	0	165.950.475	6.638.019	0	6.638.019
Total recuperación de costos	75.391.062	115.168.133	0	190.559.195	7.622.367	-76.965	7.545.402
Menos: Ajuste valuación							
de acciones	0	0	0	0	0	2.479.070	2.479.070
Exceso de costos acumulados							
sobre recuperación de costos	<u>99.008.716</u>					US\$	<u>1.814.999</u>

La Compañía, espera recuperar dicho exceso de costos acumulados con la venta de los 363 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\$5.000.

Al 31 de diciembre del 2001 la Compañía efectuó provisión por US\$ 2.479.070 por ajuste a la valuación de los títulos que tiene disponibles para la venta, a su valor de mercado.

7.- Obras en ejecución - costos acumulados

La Compañía tiene en ejecución la obra del Complejo Habitacional Lacosta, el movimiento durante el año 2000 fue:

Miles S							
	Saldo al	Corrección		Saldo			Saldo al
	31-12-99	monetaria	Ajustes	antes de	US\$	Adiciones	31-12-00
		y Brechas		conversión			
Costos acumulados:							
Costos construcción obras	17.759.568	0	0	17.759.568	710.383	292.515	1.002.898
Gastos generales y administrativos	5.421.582	0	0	5.421.582	216.863	76.853	293.716
Gastos financieros	3.839.105	0	0	3.839.105	153.564	283.999	437.563
Corrección monetaria	37.174.319	88.570.775	0	125.745.094	5.029.804	0	5.029.804
Total costos acumulados	64.194.574	88.570.775	0	152.765.349	6.110.614	653.367	6.763.981

Recuperación de costos:

Ventas de terrenos	16.691.817	0	0	16.691.817	667.673	0	667.673
Otros	753.692	0	0	753.692	30.148	583	30.731
Corrección monetaria	<u>36.547.291</u>	<u>72.365.854</u>	<u>-24.043</u>	<u>108.889.102</u>	<u>4.355.564</u>	<u>0</u>	<u>4.355.564</u>
Total recuperación de costos	<u>53.992.800</u>	<u>72.365.854</u>	<u>-24.043</u>	<u>126.334.611</u>	<u>5.053.385</u>	<u>583</u>	<u>5.053.968</u>

Exceso de costos acumulados

sobre recuperación de costos	<u>10.201.774</u>						US\$ <u>1.710.013</u>
------------------------------	-------------------	--	--	--	--	--	-----------------------

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

Al 31 de diciembre del 2001 se encuentra en trámite la aprobación del permiso municipal para obtener escrituras del proyecto urbanístico Lacosta.

8.- Propiedades y equipos

El movimiento de propiedades y equipos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2000, es el siguiente:

	Miles S/.							Saldo al 31/12/00
	Saldo al 31/12/99	Corrección monetaria	Transf.	Saldo antes de conversión	US\$	Adiciones	Ventas	
Costo:								
Edificios	100.000	0	808.642	908.642	36.346	0	0	36.346
Muebles y equipos	138.691	0	1.156.173	1.294.864	51.795	0	0	51.795
Equipos de computación	98.801	0	500.418	599.219	23.969	0	0	23.969
Vehiculos	96.096	0	360.894	456.990	18.279	0	-1.916	16.363
Herramientas	19.206	0	50.504	69.710	2.788	0	0	2.788
Instalaciones	97.092	0	853.960	951.052	38.042	0	0	38.042
Total costo	<u>549.886</u>	<u>0</u>	<u>3.730.591</u>	<u>4.280.477</u>	<u>171.219</u>	<u>0</u>	<u>-1.916</u>	<u>169.303</u>
Corrección monetaria:								
Edificios	325.816	482.826	-808.642	0	0	0	0	0
Muebles y equipos	442.547	713.626	-1.156.173	0	0	0	0	0
Equipos de computación	173.028	327.390	-500.418	0	0	0	0	0
Vehiculos	193.877	219.896	-360.894	52.879	2.115	0	-2.115	0
Herramientas	10.179	40.325	-50.504	0	0	0	0	0
Instalaciones	331.177	522.783	-853.960	0	0	0	0	0
Total corrección monetaria	<u>1.476.624</u>	<u>2.306.846</u>	<u>-3.730.591</u>	<u>52.879</u>	<u>2.115</u>	<u>0</u>	<u>-2.115</u>	<u>0</u>
Total costo y corr. monetaria	<u>2.026.510</u>	<u>2.306.846</u>	<u>0</u>	<u>4.333.356</u>	<u>173.334</u>	<u>0</u>	<u>-4.031</u>	<u>169.303</u>
Depreciación acumulada:								
Costo	232.503	0	1.980.867	2.213.370	88.536	17.669	-735	105.470
Corrección monetaria	<u>777.299</u>	<u>1.225.519</u>	<u>-1.980.867</u>	<u>21.951</u>	<u>878</u>	<u>0</u>	<u>-878</u>	<u>0</u>
Total costo y corrección	<u>1.009.802</u>	<u>1.225.519</u>	<u>0</u>	<u>2.235.321</u>	<u>89.414</u>	<u>17.669</u>	<u>-1.613</u>	<u>105.470</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1.016.708</u>			<u>2.098.035</u>	<u>83.920</u>			<u>63.833</u>

El cargo por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$17.669, de los cuales US\$8.344 corresponden a gastos y US\$9.325 han sido registrados en obras en ejecución.

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

9.- Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre del 2000 los préstamos bancarios se descomponen en:

	<u>US\$</u>
Bac. International Bank	
Al 12,50% vencido en agosto de 1999	180.000
Previsora International Bank	
Al 16,25% vencido en septiembre de 1999	300.000
Al 18,75% vencido en mayo de 1999	369.699
Al 16,25% vencido en junio de 1999	600.000
Al 18,75% vencido en julio de 1999	357.150
Al 18,75% vencido en diciembre de 1999 y enero del 2000	80.000
Al 14% vencido en marzo del 2000	15.000
	<u>1.901.849</u>

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

- Hipoteca abierta de 64.000 mts² de terreno en la fase II A.
- Hipoteca abierta de terrenos de propiedad de Lennarcorp S. A., compañía relacionada.
- 46 Títulos de Vivacorp.
- Hipoteca abierta sobre los locales comerciales 33 y 34 del Centro Comercial Dicientro.

10.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2000, el movimiento de gastos acumulados por pagar, es el siguiente:

	<u>Saldo</u> <u>31/12/99</u>	<u>Pérdida por</u> <u>devaluación</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transf.</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/00</u>
Beneficios sociales	2.190	-159	8.708	0	-1.770	8.970
Intereses por pagar	178.756	-12.966	450.275	-33.725	-3.133	579.206
	<u>180.946</u>	<u>-13.125</u>	<u>458.983</u>	<u>-33.725</u>	<u>-4.902</u>	<u>588.177</u>

11.- Ajustes de años anteriores

Corresponde a subestimación de la corrección monetaria de patrimonio por US\$248.012 y sobrestimación de la corrección monetaria de obras en ejecución y costo acumulados de obras por recuperar por US\$2.832.310.

12.- Cuentas de orden

Corresponden a las garantías otorgadas por la Compañía de: 20 títulos en Club Lacosta por un monto US\$395.248 entregados en garantía de los préstamos bancarios contraídos y las garantías solidarias otorgadas sobre las ventas de títulos que ascienden a US\$692.516.

13.- Impuesto a la renta

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.

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.

15.- Aportes para futuras capitalizaciones

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre del 2001 se decidió aumentar el capital de la Compañía mediante la compensación de créditos de accionistas.

16.- Déficit y capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía tiene pérdidas acumuladas por US\$3.587.788; aunque puede compensar con Reserva de capital (nota 18); y los pasivos corrientes excedían a los activos corrientes en US\$2.904.206.

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.

17.- Patrimonio

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No 01 Q-ICI 001 del 28 de marzo del 2001, los saldos del patrimonio al 31 de diciembre de 1999 para convertirlos a US Dólares se dividieron para S/.19.525,89; cotización determinada por el Banco Central a esa fecha y que consta en la NEC 17.

A efectos de la conversión de los estados financieros a US Dólares, a los saldos convertidos del patrimonio se le agrega el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999.

		Capital	Reserva Rev.Pat.	Reexpresión Monetaria	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al inicio del año reportado	Miles S/.	50.000	31.961.625	0	-8.623.669	23.387.956
Convertidos a dólares a la tasa de S/.19.525,89	US\$	2.561	1.636.884	0	-441.653	1.197.792
Ajuste por la brecha existente entre índices de devaluación e inflación a diciembre 31, 1999;	Miles S/.		16.274.119	50.026.644	0	66.300.763
Con regresión.	Miles S/.		12.253.519		0	12.253.519
Convertidos a dólares a la tasa de S/.19.525,89	US\$		627.553	2.562.068	0	3.189.621

18.- Reserva de capital

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

19.- Diferencias entre declaraciones presentadas y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2000 difieren los estados financieros que se acompañan con los saldos de las declaraciones presentadas por la Compañía en lo siguiente:

	Aumento (Disminución) US\$
Diferencia en:	
<u>ESTADO DE SITUACION</u>	
<u>ACTIVOS</u>	
Costos acumulados de obras por recuperar	818.839
Obras en ejecución	1.710.013
Total activos	<u>2.528.852</u>
<u>PASIVOS</u>	
Préstamos bancarios	1.901.849
Proveedores	-7.204
Accionistas	364.674
Otras	-1.766
Gastos acumulados por pagar	588.177
Total pasivos	<u>2.845.730</u>
<u>PATRIMONIO</u>	
Patrimonio	-316.878
Total pasivos y patrimonio	<u>2.528.853</u>
<u>ESTADO DE RESULTADOS</u>	
Pérdida neta	<u>-2.479.071</u>
Contingencias	<u>5.007.923</u>