

58599

# **VIVACORP S.A.**

**Informe de Auditoría Externa  
Por el año terminado al  
31 de diciembre de 2004**



**Econ. Washington Aguirre García**  
SC-RNAE 128; CPA 20613

# VIVACORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

## INDICE

Informe del auditor independiente

Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



## Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares Estadounidenses

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del directorio y accionistas de

### VIVACORP S.A.

1. He examinado el balance general adjunto de VIVACORP S.A., al 31 de diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planee y realice la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.
3. No obtuvimos respuesta a las solicitudes de ciertos Asesores Legales de la compañía sobre la situación legal respecto de los juicios o acciones judiciales en las que tenga participación y que como consecuencia de ello ocasione eventuales pérdidas no registradas con incidencia en los estados financieros a esta fecha.
4. No hemos recibido respuesta a las solicitudes de confirmación de saldos de entidades bancarias, tales como: Bac Internacional Bank y Previsora Internacional Bank, clientes de terrenos, contratistas y Accionistas. A pesar de efectuar procedimientos 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.
5. La compañía desde el año 2001 no ha tenido operaciones, y ha suspendido el desarrollo de sus proyectos. Los estado financieros presentan pérdidas acumuladas por US\$4,445,245.03 y sus pasivos corrientes exceden a sus activos corrientes en US\$4,939,443.50 por lo que dichos estados financieros adjuntos fueron preparados con base en principios contables aplicables a una empresa en marcha, por lo tanto, no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en una reactivación de las operaciones de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.
6. La compañía no ha realizado la declaración del Impuesto a la Renta y no ha provisionado las multas y otros contingentes tributarios que se pueden derivar del incumplimiento de la presentación de la declaración.



A handwritten signature or set of initials, possibly "RW", located at the bottom right of the page.

7. Sobre 10.55 hectáreas de terreno existe contrato de comodato a favor de la compañía suscrito por el señor José Fernando Nevares por un lapso de 5 años, desde el 4 de noviembre de 1996, ya que sobre estos terrenos existen dos juicios por parte de los señores Tramontana, los juicios son: "Contencioso Administrativo y de Obra Nueva", no tenemos evidencia de la situación actual debido a que no obtuvimos repuesta 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 legales le sean desfavorables.
8. En mi opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos del tres al siete, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VIVACORP S.A.**, al 31 de diciembre del 2004 los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,



Econ. Washington Aguirre García  
SC-RNAE 128; CPA 20613



Guayaquil, Octubre 16 del 2006

# VIVACORP S.A.

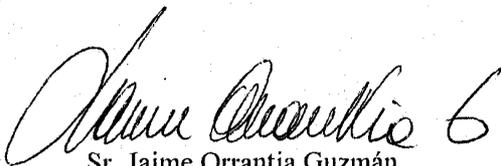
## BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		-	-
Inversiones Temporales	(Nota 3)	3,886.10 ✓	3,886.10
Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	566,395.89 ✓	589,481.58
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>570,281.99</b>	<b>593,367.68</b>
COSTOS ACUMULADOS DE OBRAS POR RECUPERAR	(Nota 5)	1,854,999.48 ✓	1,854,999.48
OBRAS EN EJECUCIÓN	(Nota 6)	2,908,282.66 ✓	2,608,082.66
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 7)	3,342.69 ✓	4,274.96
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>5,336,906.82</b>	<b>5,060,724.78</b>
CUENTAS DE ORDEN	(Nota 10)	1,086.870,52 ✓	1,086.870,52
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Sobregiros Bancarios		33,587.73 ✓	33,711.84
Prestamos Bancarios	(Nota 8)	1,719,059.84	1,719,059.84
Cuentas por pagar		1,330,261.09	1,319,142.62
Gastos acumulados por pagar	(Nota 9)	2,426,816.83	1,898,894.73
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>5,509,725.49 ✓</b>	<b>4,970,809.03</b>
CUENTAS DE ORDEN	(Nota 10)	1,086.870.52	1,086.870.52
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	(Nota 12)	2,000.00 ✓	2,000.00
Aporte Capital Futuro		2,162,191.74 ✓	2,162,191.74
Reserva de capital	(Nota 13)	2,108,234.62 ✓	2,108,234.62
Resultados de años anteriores		-4,176,725.49	-4,072,491.12
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		268,519.54	-110,019.49
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>-172,818.67</b>	<b>89,915.75</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>5,336,906.82</b>	<b>5,060,724.78</b>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

  
Sr. Jaime Orrantia Guzmán

Presidente

  
Econ. Fermín Mateo

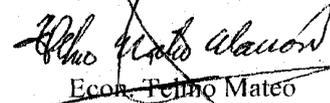
Contador

**VIVACORP S.A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>INGRESOS</b>		
Intereses Ganados		
Otros Ingresos	18,846.34	209,345.38
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>18,846.34</u>	<u>209,345.38</u>
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Gastos de Administración	-61,014.47	-61,044.45
Gastos Financieros	-226,351.41	-258,320.42
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<u>-287,365.88</u>	<u>-319,364.87</u>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<u>-268,519.54</u>	<u>-110,019.49</u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

  
Sr. Jaime Orrantía Guzmán  
Presidente

  
Econ. Tejmo Mateo  
Contador

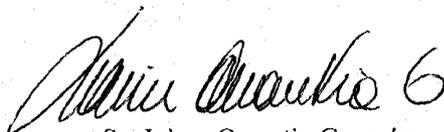
# VIVACORP S.A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b><u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u></b>		
Utilidad (Pérdida)	-268,519.54	-110,019.49
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Depreciaciones	1,480.64	-
Ajustes ctas patrimoniales	5,785.12	1,572.34
<b><u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u></b>		
Sobregiro Bancario	-124.11	753.45
Cuentas por Cobrar	23,085.69	10,183.10
Obras en Ejecución	-300,200.00	-347,505.12
Documentos y Cuentas por Pagar	11,118.47	137,407.38
Gastos acumulados por pagar	527,922.10	442,118.23
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>548.37</b>	<b>134,509.76</b>
<b><u>Efectivo provisto por actividades de inversión:</u></b>		
Propiedades, plantas y equipos	-548.37	45,023.57
Inversiones a Corto Plazo		
Inversiones Permanentes		
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>	<b>-548.37</b>	<b>45,023.57</b>
<b><u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u></b>		
Costos Acumulados por Recuperar		
Cuentas y documentos por pagar	-	-180,000.00
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-180,000.00</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-466.67
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	-	466.67
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Sr. Jaime Orrantia Guzmán  
Presidente

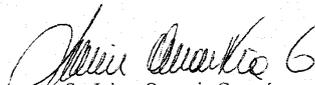


Econ. Felipe Mateo  
Contador

# VIVACORP S.A.

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social	Aporte Capital Futuro	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2003	2,000.00	2,162,191.74	2,108,234.62	-4,182,510.61	89,915.75
Ajuste				5,785.12	5,785.12
Perdida del ejercicio 2004				-268,519.54	-268,519.54
Saldo al 31 de diciembre del 2004	2,000.00	2,162,191.74	2,108,234.62	-4,445,245.03	-172,818.67

  
Sr. Jaime Orrantia Guzmán  
Presidente

  
Econ. Federico Mateo  
Contador

# VIVACORP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

### 1. OPERACIONES

En la ciudad de Guayaquil a los cuatro días del mes de junio de 1990, fue constituida la Compañía en Sociedad Anónima VIVACORP S.A.

El objeto de la Compañía es principalmente construir y promover proyectos urbanísticos, lotizaciones campestres y apartahoteles, teniendo como operación 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 980 títulos del Club. Al 31 de Diciembre del 2004 los títulos disponibles para la venta son 363 títulos.

### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### a) Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, por este motivo, la compañía cuenta con y presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

#### b) Inversiones Temporales

Las inversiones están registradas al costo de adquisición y los intereses percibidos sobre las inversiones se reconocen del método del devengado.

#### c) Obras en ejecución y reconocimiento de Ingresos

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

**VIVACORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(continuación)**

Durante el período de ejecución 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 la ventas de terrenos. Estos ingresos incluyen, los saldos pendientes de cobros a clientes.

Los costos acumulados de obra, 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**

Están registrados al costo de adquisición y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Equipos	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de Computación	20%
Herramientas	10%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

**f) Pérdida por Valuación**

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

**VIVACORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(continuación)**

**3. INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2004 el saldo de inversiones temporales de US\$3.886,10 correspondiente a un Certificados de Depósitos reprogramados en dólares recibidos de clientes, el mismos que no se encuentran garantizados por la AGD por lo tanto no genera intereses que corresponden a fondos de garantía por venta a crédito de acciones a través del Banco de la Previsora

**4. CUENTAS POR COBRAR PARTES VINCULADAS**

**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 y promoción del Club, recibió la totalidad de 980 títulos emitidos, negociables e indivisibles, a valor cero.

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 garantía de los préstamos bancarios contraídos por Vivancorp S.A.

El 31 de Diciembre del 2004 los saldos de préstamos de accionistas a corto plazo ascienden a US\$38.160,56 y no devengan interés.

**5. 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 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 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.

**VIVACORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(continuación)**

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

El movimiento de la obra de Lacosta Contry Club es el siguiente:

La Compañía espera recurrir dicho exceso de costos acumulados con la venta de 363 títulos que tiene disponible para la venta. El costo promedio del exceso de los costos acumulados de obra por recuperar por título sería de US\$5,000.00

**6. OBRAS EN EJECUCIÓN COSTOS ACUMULADOS**

La Compañía tiene en ejecución la obra del complejo habitacional Lacosta, cuyo proyecto está conformado por 312 terrenos de los cuales se encuentran disponibles para la venta 198 terrenos

**7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<u>2004</u> <u>US\$</u>	<u>2003</u> <u>US\$</u>
<b>Activos Fijos depreciables:</b>		
Equipos de Computación	23,968.80	5,972.17
Vehículo		16,363.25
Herramientas		20,785.00
Instalaciones		
<b>Total Activo Fijo Costos</b>	<b>23,968.80</b>	<b>43,120.42</b>
Menos: Depreciación	-20,626.11	-38,845.46
<b>Total Activos Fijos</b>	<b>3,342.69</b>	<b>4,274.96</b>

**VIVACORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(continuación)**

**Movimientos de Activo Fijo:**

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2004	4,274.96
Adiciones y/o Rebajas	-548.37
Depreciación del año	1,480.64
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b>	<b><u>3,342.69</u></b>

(1) Las depreciaciones fueron contabilizadas como activos diferidos

**8. PRESTAMOS BANCARIOS**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Bac International Bank	-	-
Previsora Internatinal Bank	1,719,059.84	1,719,059.84
<b>Total</b>	<b><u>1,719,059.84</u></b>	<b><u>1,719,059.84</u></b>

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

Hipoteca abierta de 64.000 mts2 de terrenos en la fase II A  
 Hipoteca abierta de terrenos de propiedad de Lennarcorp S.A. compañía relacionada.  
 46 títulos de Vivancorp  
 Hipoteca abierta sobre los locales comerciales 33 y 34 del Centro Comercial Dicentro.

**9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Beneficios Sociales	2,065.93	695.24
Intereses por pagar	2,424,750.90	1,898,199.49
<b>Total</b>	<b><u>2,426,816.83</u></b>	<b><u>1,898,894.73</u></b>

# VIVACORP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(continuación)

### 10. CUENTAS DE ORDEN

Corresponden a las garantías otorgadas por la compañía, de: 20 títulos en Club Lacosta por un monto de US\$395,248 entregados en garantía de los préstamos bancarios contraídos y las garantías solidarias otorgadas sobre la venta de títulos que ascienden a US\$691,622.52

### 11. 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 por el señor José Fernando Nevaes 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.

### 12. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 está dividido en 50.000 participaciones nominativas de \$0.04 cada una.

### 13. RESERVA DE CAPITAL

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben cargarse inicialmente a la cuenta Reserva por revaloración del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta reserva de capital

### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un significado sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.