

82477

LOVIRNO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

LOVIRNO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de Resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de cambios en el flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

S/.M.	Miles de sucres ecuatorianos
USD.	Dólares estadounidenses
REI	Resultado por Exposición a la Inflación
NEC	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
IVA	Impuesto al Valor Agregado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de
LOVIRNO S. A.

Hemos auditado el balance general adjunto de LOVIRNO S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Excepto por lo que se explica en los párrafos 3,4 y 5 nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

No presenciamos la toma del inventario físico de plantaciones, suministros y materiales, que fue necesariamente practicado el 31 de diciembre del 2003 y 2002, ya que esa fecha fue anterior a aquella en que inicialmente fuimos contratados por la compañía. Así mismo no hemos podido obtener confirmación externa de las obligaciones a largo plazo, que al 31 de diciembre del 2003 y 2002 ascienden a USD 2'000.000.

Al 31 de diciembre del 2003, la pérdida del ejercicio no incluye USD 439.614 correspondientes a gastos de intereses vencidos por USD 292.921 y gastos de amortización del diferencial cambiario de USD 146.693. Así mismo, las pérdidas acumuladas no incluyen USD 530.383 correspondientes a gastos por intereses vencidos de USD 371.440 y gastos de amortización por diferencial cambiario de USD 113.102 y USD 45.841 de depreciación acumulada de activos fijos no registrada oportunamente.

No nos fueron proporcionadas las actas de Junta General de Accionistas celebradas durante los años 2003 y 2002. De igual manera no hemos podido obtener confirmación externa de los asesores legales de la compañía.

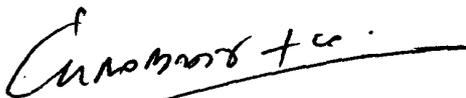
Como se muestra en los estados financieros la compañía ha venido incurriendo en pérdidas durante los años 2001, 2002 y 2003 sin incluir los ajustes que se mencionan en los párrafos precedentes por lo que la compañía puede no ser capaz de seguir con sus operaciones futuras, sin embargo con el objeto de garantizar la continuidad en el cumplimiento por parte de la compañía de sus obligaciones a largo plazo, el 15 de julio de 2002, la compañía, Reybanpac Rey Banano del Pacífico C .A., Banco del Pichincha y Fiducia S.A., suscribieron el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, representado legalmente por la fiduciaria Fiducia S.A., en la cual la compañía con autorización del Banco del Pichincha transfiere bienes inmuebles al fideicomiso autónomo por USD 571.678 (Valor en libros) prendados al Banco del Pichincha.

Al 31 de Diciembre del 2003 el patrimonio del Fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía asciende a USD 748.005. El fideicomiso mediante contrato de comodato precario, concede a Lovirno S.A. el uso gratuito de estos bienes, reservándose el derecho de pedir la restitución de los mismos en cualquier tiempo. Los estados financieros no incluyen ajuste alguno relacionado con la recuperación y clasificación de los pasivos que serian necesarios si la compañía no pudiese continuar como negocio en marcha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado como necesarios si hubiéramos podido obtener la confirmación externa de las obligaciones a largo plazo, presenciar la toma física de los inventarios y de haberse registrado contra los resultados del ejercicio y de años anteriores los gastos de intereses vencidos, amortización por diferencial cambiario y depreciación de activos fijos, tal como se comenta en los párrafos tercero, cuarto y quinto y, sujeto a los efectos sobre los estados financieros de tales ajustes, de haber alguno, de la incertidumbre respecto a no ser capaz de seguir con sus operaciones futuras, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera de LOVIRNO S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de LOVIRNO S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2003, se emite por separado.

Agosto 16 del 2005



Registro Nacional de
Auditores Externos: 476



Henry Escalante Roha
Representante Legal
Licencia Profesional: 11.878

LOVIRNO S.A.
BALANCE GENERAL
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO

	31 de diciembre de	
	2003	2002
Activo circulante:		
Efectivo y equivalente de efectivo	2.375	9
Documentos y cuentas por cobrar (Nota B)	32.903	36.267
Inventarios (Nota C)	797.313	735.353
Gastos pagados por anticipados	18.466	11.222
Total del activo circulante	851.057	782.851
Muebles y enseres, equipos y vehículos (Nota D)	34.179	65.759
Otro activo (Nota E)	571.324	805.412
Fideicomiso mercantil (Nota F)	748.005	611.796
Total de Activo	2.204.565	2.265.818

PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo circulante:		
Sobregiro bancario	5.867	1.419
Documentos y cuentas por pagar	4.567	7.959
Pasivos acumulados por pagar	10.910	46.342
Total del pasivo circulante	21.344	55.720
Obligaciones a Largo Plazo (Nota G)	2.000.000	2.000.000
Participación de los accionistas:		
Acciones comunes, 1.600.000 a USD 0.04 cada una	64.000	64.000
Aportes para futuro aumento de capital	103.313	103.313
Reserva de Capital	88.622	88.622
Pérdidas acumuladas	(72.714)	(45.837)
	183.221	210.098
Total pasivo y participación de los accionistas	2.204.565	2.265.818


 Ing. James A. Casteline Muñoz
 Gerente General


 CPA. Augusto Ascencio Precilla
 Contador, Reg. 14.090

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

LOVIRNO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
INGRESOS		
Exportaciones	0	407.072
Ventas locales	768.964	402.011
	768.964	809.083
COSTOS Y GASTOS DE OPERACION		
Costo de Ventas	288.072	405.489
Gastos de administración	509.854	317.586
	797.926	723.075
UTILIDAD OPERACIONAL	(28.962)	86.008
OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES		
Gastos financieros	(1.166)	(132.199)
Otros Ingresos	3.251	20.771
PERDIDA NETA	26.877	25.420

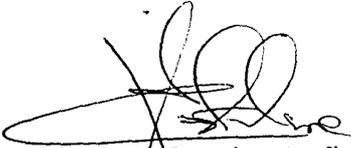

 Ing. James A. Casteline Muñoz
 Gerente General


 CPA Augusto Ascencio Precilla
 Contador, Reg. 14.090

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

LOVIRNO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida del ejercicio	(26.877)	(25.420)
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Depreciación y amortización	248.184	311.021
	221.307	285.601
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	3.364	(10.821)
Aumento en gastos anticipados	(7.244)	(11.222)
Aumento de Inventarios	(61.960)	(202.896)
Disminución de Otro activo	43.910	18.152
Aumento de Fideicomiso mercantil	(136.212)	(52.010)
Aumento (Disminución) de Cuentas por Pagar	(3.392)	(31.006)
Aumento de sobregiros	4.448	0
Aumento (Disminución) en pasivos acumulados	(35.432)	1.002
Efectivo neto proveniente en las actividades de operación	28.789	(3.200)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	0	0
Flujo de efectivo en las actividades de inversión		
Aumento de activos fijos	26.423	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	26.423	0
Aumento (Disminución) neto de efectivo	2.366	(3.200)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	9	3.209
Efectivo y equivalente al 31 de diciembre del 2003	2.375	9


Ing. James A. Casteline Muñoz
Gerente General


CPA Augusto Ascencio Precilla
Contador, Reg. 14.090

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

LOVIRNO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Acciones comunes	Aporte futuro aumento de capital	Reserva de Capital	Reexpresión Monetaria	Revalorización del Patrimonio	Pérdidas acumuladas		Total
						Reserva legal	Pérdidas acumuladas	
Saldo al 1 de enero de 2002	64,000	103,313	0	10,206	78,416	5	-20,421	-20,416
Pérdida Neta							-25,421	-25,421
Transferencia a la Reserva de Capital			88,622	-10,206	-78,416	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2002	64,000	103,313	88,622	0	0	5	-45,842	-45,837
Pérdida Neta							-26,877	-26,877
Transferencia a la Reserva de Capital						0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2003	64,000	103,313	88,622	0	0	5	-72,719	-72,714

Ing. James Casteliné Muñoz
Gerente General

CAA Augusto Ascencio Precilla
Contador, Reg. 14090

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

LOVIRNO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

LOVIRNO S.A. La Compañía, fue constituida el 20 de agosto de 1998, en la ciudad de Guayaquil. Su objetivo principal es la producción y comercialización de banano para la venta local y exportación.

Contrato de fideicomiso mercantil irrevocable de garantía y flujos: El 15 de julio de 2002, la compañía, Reybanpac Rey Banano del Pacífico C. A., Banco del Pichincha y Fiducia S.A., suscribieron el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, representado legalmente por la fiduciaria Fiducia S.A., en la cual la compañía con autorización del Banco del Pichincha transfiere bienes inmuebles al fideicomiso autónomo por USD 571.678 (Valor en libros) prendados al Banco del Pichincha. El fideicomiso mediante contrato de comodato precario, concede a Lovirno S.A. el uso gratuito de estos bienes, reservándose el derecho de pedir la restitución de los mismos en cualquier tiempo.

El fideicomiso tiene como objeto principal que los flujos que se integraran al Fideicomiso sirvan como segunda fuente de pago de los créditos y que los bienes que se transfirieron sirvan como garantía y fuente de pago. Como parte de su responsabilidad, la fiduciaria entregará a la compañía el dinero para mantener la operación, pagará los créditos con el Banco del Pichincha y su remanente, de existir, serán entregados al Banco del Pichincha como abono anticipado por los créditos otorgados.

Situación económica el 13 de Marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización, las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de Marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

Preparación de los estados financieros, Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas en contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta que el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17 "Conversión de estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

LOVIRNO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación del superávit de ingresos sobre gastos del año, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

Efectivo y equivalentes de efectivo Incluyen efectivo en caja y depósitos en bancos e inversiones a corto plazo con vencimientos de hasta tres meses, neto de sobregiros bancarios.

Propiedades, Maquinaria y Equipos, se muestra al costo de adquisición, más los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de estas cuentas, originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta.

	Tasa anual de depreciación (%)
Edificios e inmuebles	5
Equipos de computación	33
Maquinaria y equipos	20
Vehículos	20
Muebles y enseres	10

NOTA B – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Liquidaciones por cobrar, clientes		11.426
Accionistas	28.168	19.724
Anticipos a proveedores	830	672
Otros	3905	4.445
	32.903	36.267

LOVIRNO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA C - INVENTARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Plantaciones – Producción en proceso	624.147	575.645
Materiales y suministros	173.166	159.708
	<u>797.313</u>	<u>735.353</u>

NOTA D – MUEBLES Y ENSERES, EQUIPOS Y VEHICULOS:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2002	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2003
Muebles y Enseres	2.155	0	2.155
Equipos de computación	3.178	(492)	2.686
Instalaciones	292.895	0	292.895
Vehículos	1.715	492	2.207
Equipo agrícolas	12.948	0	12.948
Otros	394	0	394
	<u>313.285</u>	<u>0</u>	<u>313.285</u>
Depreciación acumulada	(247.526)	31.580	(279.106)
	<u>65.759</u>	<u>31.580</u>	<u>34.179</u>

El 15 de julio de 2002, la compañía con autorización del Banco del Pichincha transfiere terrenos y edificios prendados al fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía por USD 559.776 (Valor en libros).

El fideicomiso mediante contrato de comodato precario, concede a Lovirno S.A. el uso gratuito de estos bienes, reservándose el derecho de pedir la restitución de los mismos en cualquier tiempo.

Al 31 de diciembre del 2003, la depreciación del año con cargo a los resultados del ejercicio corresponde a USD 58.003 (USD 42.668 al 31 de diciembre del 2002)

NOTA E – OTRO ACTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Gastos de constitución	2.124	2.124
Pérdida por diferencial cambiario	1.682.245	1.725.730
	<u>1.684.369</u>	<u>1.727.854</u>
Menos, amortización acumulada	(1.113.826)	(923.645)
	<u>570.543</u>	<u>804.209</u>
Otros	781	1.203
	<u>571.324</u>	<u>805.412</u>

LOVIRNO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA E – OTRO ACTIVO: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2003 la amortización del año con cargo a los resultados del ejercicio corresponde a USD 190.181 (al 31 de diciembre del 2002 fue de USD 268.353)

NOTA F – FIDEICOMISO MERCANTIL:

El 15 de julio de 2002, la compañía, Reybanpac Rey Banano del Pacífico C. A., Banco del Pichincha y Fiducia S.A., suscribieron el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, representado legalmente por la fiduciaria Fiducia S.A.

El fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, tiene por objeto principal que los flujos, originados por la venta y/o exportación de la producción de banano de las plantaciones existentes en los inmuebles fideicomitados, sirvan como segunda fuente de pago de las obligaciones crediticias adquiridas por la compañía con Banco del Pichincha C. A., y que los bienes inmuebles transferidos al fideicomiso mercantil sirvan de garantía de tales obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el patrimonio del fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, esta compuesto de:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Bancos	6.332	2.225
Certificado de ahorro – Banco del Pichincha	208.308	49.785
Pagos anticipados		10
Aporte del constituyente:		
Terrenos	345.381	345.381
Edificios y construcciones hacienda	449.994	449.994
Muebles y enseres	39.112	39.112
	834.487	834.487
Menos, depreciación acumulada	(301.122)	(274.711)
	533.365	559.776
	748.005	611.796

LOVIRNO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA F – FIDEICOMISO MERCANTIL: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 el fideicomiso mercantil ha recibido los siguientes flujos:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Ingresos de efectivo:		
Aporte inicial	52.010	1.000
Ingresos por ventas de banano	720.124	247.689
	<u>772.134</u>	<u>248.689</u>
Egresos de Efectivo:		
Transferencia al constituyente	492.468	191.728
Pagos a Reybanpac Insumos	57.614	
Comisión de administración de fiduciaria	9.408	4.307
Otros ingresos-egresos, neto	(1.996)	644
	<u>557.494</u>	<u>196.679</u>
Flujo disponible	<u>214.640</u>	<u>52.010</u>

Los terrenos, edificios, construcciones, hacienda y muebles y enseres actualmente se encuentran en comodato precario a favor de la compañía, conforme lo dispone el contrato del fideicomiso mercantil.

NOTA G – OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2003	2002
Banco del Pichincha C A.:		
Préstamo a 7 años plazo con un año de gracia, a una tasa de interés del 15% reajutable	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Al 31 de diciembre del 2003, el Banco del Pichincha no ha emitido la tabla de amortización del préstamo.

En garantía de estos préstamos existe hipoteca abierta sobre terrenos y plantaciones y contrato de prenda comercial ordinaria sobre los títulos de acciones 3 y 4 por 797.500 acciones de la compañía a favor del Banco del Pichincha.

El 15 de julio de 2002, la compañía, Reybanpac Rey Banano del Pacífico C.A., Banco del Pichincha y Fiducia S.A., suscribieron un contrato de fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, representado legalmente por la fiduciaria Fiducia S.A., en la cual la compañía con autorización del Banco del Pichincha transfiere bienes inmuebles al fideicomiso autónomo.

LOVIRNO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA G – OBLIGACIONES A LARGO PLAZO: (Continuación)

El fideicomiso mercantil Lovirno Flujos y Garantía, tiene por objeto principal que los flujos, originados por la venta y/o exportación de la producción de banano de las plantaciones existentes en los inmuebles fideicomitados, sirvan como segunda fuente de pago de las obligaciones crediticias adquiridas con Banco del Pichincha C. A., y que los bienes inmuebles transferidos al fideicomiso mercantil sirvan de garantía de tales obligaciones.

NOTA H – PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS:

Aporte para futuro aumento de capital: Corresponden a aportaciones de los accionistas.

Reserva de capital: Los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales, excepto los de utilidades retenidas, originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 fueron imputados a esta cuenta.

Pérdidas acumuladas: Según la Ley de Compañías, cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo.

NOTA I.- MOVIMIENTO DE PROVISIONES

	Saldo al 31-12-02	Aumento	Disminución	Saldo al 31-12-03
Depreciación Acumulada	247.526	58.003	26.423	279.106
Amort. Diferencial Cambiario	923.645	190.181	0	1.113.826
Impuestos:				
Retención Fuente	493	1.194	1.179	508
Beneficios Sociales:				
Aporte Patronal	47	996	47	996
Jubilación Pat.	0	0	0	0
	<u>1.171.711</u>	<u>250.374</u>	<u>27.649</u>	<u>1.394.436</u>

NOTA J- CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO:

La Administración de la Compañía viene llevando a cabo una serie de actividades dentro de un plan de mejoras para asegurar que las observaciones al control interno emitidas por los auditores externos se implementen.

NOTA K – EVENTOS SUBSECUENTES:

El 5 de Julio del 2005, mediante testimonio de escritura se celebraron las siguientes transacciones: Contrato de transacción entre LOVIRNO S.A. y Banco del Pichincha C.A. en relación a las obligaciones a largo plazo, Reforma al Fideicomiso LOVIRNO de FLUJOS y GARANTIA, Cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso LOVIRNO de FLUJOS y GARANTIA que hace la compañía LOVIRNO S.A. a Favor de la compañía PIRILAMPO S.A., Liberación de Hipoteca que otorga el Banco del Pichincha C.A., a favor de la compañía LOVIRNO S.A., Restitución fiduciaria a favor de la Compañía PIRILAMPO S.A.