

Expediente H 86577

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

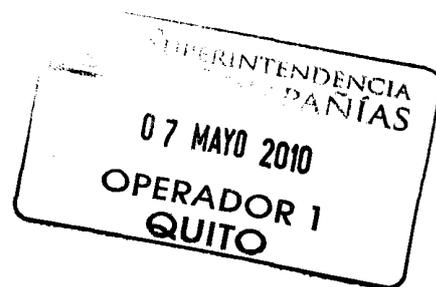
Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución de cuentas patrimoniales

Estado de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

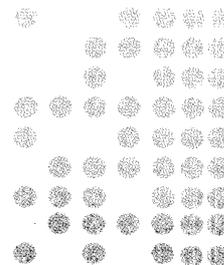


Archivo

Abreviaturas usadas:

S/m. - Miles de sucres

USD/. - Dólares estadounidenses



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **VIVIENSA S.A.**

23 de abril del 2010

1. Estados financieros auditados

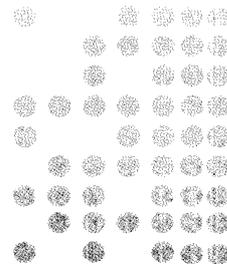
Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VivienSA S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 27 de abril del 2009, el mismo que contiene una opinión con 3 salvedades detalladas en los párrafos 2 y 3 siguientes.

2. Salvedades del año 2008 por limitaciones a nuestro alcance

Al 31 de diciembre del 2008, VivienSA S.A. muestra en el rubro "Inversiones" el valor de US/1.116.677 (US/1.054.372 - 2007), de los cuales USD/1.069.372 (US/1.054.372 - 2007) corresponden al 50% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Troje Norte"; este Fideicomiso es propietario de un inmueble de aproximadamente 10 hectáreas en la parroquia Chillogallo del cantón Quito. Informamos que no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte" y que por lo tanto no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar que las transacciones y saldos con este Fideicomiso se encuentren conciliados con los registros contables de VivienSA S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007.

3. Salvedades del año 2008 por desviaciones a principios contables y seguimiento

- 3.1 Los registros contables adjuntos, muestran un ajuste a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados por US/37.081. Este registro contable corresponde a la utilidad producida en la venta de acciones de la compañía Landuni S.A., transacción que ocurrió el 25 de noviembre del 2005.
- 3.2 Los registros contables adjuntos, muestran un ajuste a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados por US/133.674. Este registro contable corresponde a los intereses devengados desde el 31 de julio del 2006 (fecha en que VivienSA S.A. recibió un préstamo del Banco Solidario) hasta el 31 de diciembre del 2007. Derivado del asunto mencionado en este párrafo, informamos que los estados financieros correspondientes al año 2007 no han sido remitidos considerando el efecto de estos registros



4. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

5. Responsabilidad del auditor independiente

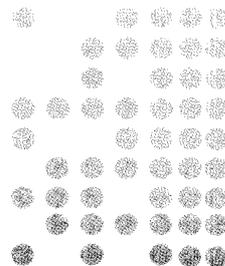
5.1 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 6, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

5.2 Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5.3 Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

6. Salvedad por limitación a nuestro alcance.

Al 31 de diciembre del 2009, Viviensa S.A. muestra en el rubro "Inversiones" el valor de US/1.110.572, de los cuales USD/1.079.372 corresponden al 50% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Troje Norte"; este Fideicomiso es propietario de un inmueble de aproximadamente 10 hectáreas en la parroquia Chillogallo del cantón Quito. Informamos que no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte" y que por lo tanto no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar que las transacciones y saldos con este Fideicomiso se encuentren conciliados con los registros contables de Viviensa S.A. al 31 de diciembre del 2009.

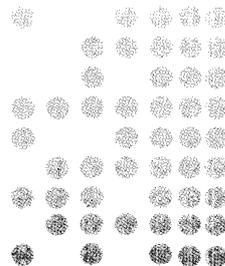


7. Opinión del auditor independiente

En nuestra opinión, excepto por los ajustes que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 6, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Vivienza S.A. al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador

8. Asuntos relevantes

- 8.1 Tal como se indica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe existen dudas razonables sobre la continuidad de sus operaciones considerando que el patrimonio de la compañía tiene un saldo negativo de US\$/.122.986; en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que la Superintendencia de Compañías puede iniciar el proceso de disolución de la empresa en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2010.
- 8.2 Con fecha 3 de diciembre del 2009, Vivienza S.A. adquirió la totalidad de los derechos fiduciarios que Promotora Equinoccio S.A. tuvo en el Fideicomiso Rincón del Valle Flujos por el valor de US/.85.232. Estos derechos fiduciarios representan el 74,14% de los derechos sobre el referido Fideicomiso. El Fideicomiso Rincón del Valle Flujos fue liquidado con fecha 31 de diciembre del 2009; con base en esta liquidación, Vivienza S.A. reconoció ingresos derivados de los derechos fiduciarios por US/.79.776. Como parte de la liquidación del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos recibió cartera pendiente de cobro por el valor de US/.112.475 y cuentas por pagar a proveedores por la suma de US/.20.150
- 8.3 La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



9. Informe de cumplimiento tributario

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cia. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**

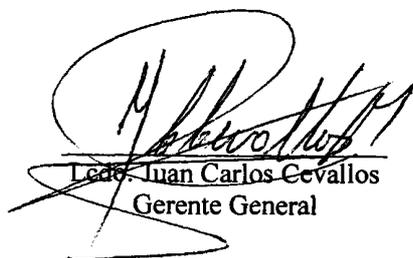
**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

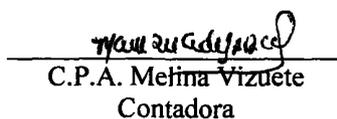
Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

VIVIENSA S.A.
 BALANCE GENERAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible en efectivo		10.525	3.115
Documentos y cuentas por cobrar		323.616	208.891
Clientes	3	112.475	6.070
Partes vinculadas	11	158.092	144.697
Anticipos a proveedores		12.524	-
Impuestos	10 b)	15.786	8.247
Otras cuentas por cobrar	4	24.739	49.877
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		334.141	212.006
ACTIVO NO CORRIENTE			
INVERSIONES	5	1.110.572	1.116.677
ACTIVO FIJO, neto		509	730
CARGOS DIFERIDOS, neto		-	-
TOTAL ACTIVOS		1.445.222	1.329.413

	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	6	652.317	360.454
Cuentas por pagar		177.707	146.491
Proveedores	7	42.858	17.400
Partes relacionadas	11	43.534	65.035
Anticipos de clientes		28.382	890
Otras cuentas por pagar	8	62.933	63.166
Obligaciones laborales	9	65	93
Obligaciones fiscales	10 c)	6	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		830.095	507.038
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras	6	738.113	885.473
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	12	4.200	4.200
Aportes para futuras capitalizaciones		-	-
Reserva legal		2.520	2.520
Reserva de capital	2 g)	176.819	176.819
Resultados acumulados		(306.525)	(246.637)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.445.222	1.329.413

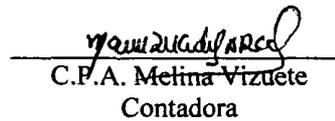

 Lcdo. Juan Carlos Cevallos
 Gerente General


 C.P.A. Melina Vizuete
 Contadora

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos	1 c)	79.776	3.800
Gastos operacionales		-23.918	-27.584
Utilidad bruta		<u>55.858</u>	<u>-23.784</u>
Otros ingresos y egresos			
Gastos financieros, neto		-120.141	-91.837
Otros ingresos y egresos, neto		4.395	-
Utilidad (Pérdida) bruta		<u>-59.888</u>	<u>-115.621</u>
Participación laboral		-	-
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad (Pérdida) Neta		<u><u>-59.888</u></u>	<u><u>-115.621</u></u>
Utilidad (Pérdida) Neta		-59.888	-115.621
Número de acciones en circulación		<u>4.200</u>	<u>4.200</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción		<u><u>-14,26</u></u>	<u><u>-27,53</u></u>

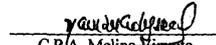

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General


C.P.A. Melina Vizuete
Contadora

VIVIENSA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007		4.200	24.067	2.520	176.819	87.855	295.461
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones			-24.067				-24.067
Dividendos declarados						-85.197	-85.197
Registro de intereses de obligaciones financieras correspondientes a años anteriores	13					-133.674	-133.674
Utilidad neta del año 2008						-115.621	-115.621
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		4.200		2.520	176.819	-246.637	-63.098
Utilidad neta del año 2009						-59.888	-59.888
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009		4.200		2.520	176.819	-306.525	-122.986


 Juan Carlos Cevallos
 Gerente General


 C.P.A. Melina Viruete
 Contadora

VIVIENSA S.A.

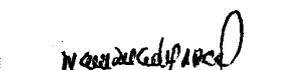
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	(14.015)	(43.028)
Efectivo pagado a proveedores	18.809	213.186
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(3.108)	(2.688)
Efectivo provisto de (pagado por) obligaciones fiscales	(7.637)	(1.384)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(21.501)	5.482
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	4.395	-
Efectivo pagado por intereses	(120.141)	(91.837)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	-	(520)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>-143.198</u>	<u>79.211</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminuciones (adiciones) de inversiones en acciones, netas	6.105	(62.305)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>6.105</u>	<u>-62.305</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a largo plazo	144.503	225.512
Incremento (disminuciones) de aportes para futuras capitalizaciones	-	(24.067)
Disminución por pago de dividendos	-	(85.197)
Ajustes a resultados acumulados	-	(133.674)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de	<u>144.503</u>	<u>(17.426)</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>7.410</u>	<u>(520)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3.115	3.635
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>10.525</u></u>	<u><u>3.115</u></u>


Ecedo Juan Carlos Cevallos
Gerente General


C.P.A. Melina Vizuete
Contadora

VIVIENSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(59.888)	(115.621)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	221	236
Amortización de cargos diferidos	-	3.144
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	(114.725)	129.275
Cuentas por pagar	31.216	62.648
Obligaciones laborales	(28)	54
Obligaciones fiscales	6	(525)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<hr/> -143.198	<hr/> 79.211


Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General


C.P.A. Melina Vizueté
Contadora

VIVIENSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Abreviaturas usadas:

S/m.	-	Miles de sucres
USD/.	-	Dólares estadounidenses
Viviensa	-	Viviensa S.A.
Ecoproducción	-	Ecoproducción S.A.
Inmoequinoccio	-	Inmobiliaria Equinoccio S.A.
Proequinoccio	-	Promotora Equinoccio S.A.
Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
TradecoZZ	-	TradecoZZ Cía. Ltda.
Enlacefondos	-	Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos

VIVIENSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA 1 - OPERACIONES

a) Constitución

La compañía VivienSA S.A. fue constituida el 14 de agosto de 1998 con el objeto social de desarrollar proyectos inmobiliarios de todo tipo dentro o fuera del Ecuador;

Para desarrollar sus objetivos, los estatutos de la compañía contemplan, entre otras, la realización de las siguientes actividades: “planificar, promocionar y publicitar proyectos inmobiliarios; adquirir, enajenar, negociar, manejar, explotar, permutar y arrendar inmuebles; constituir gravámenes y administrar de toda clase de bienes muebles e inmuebles”.

b) Proyecto Troje Norte

VivienSA es propietaria del 50% de los derechos de beneficiario del “Fideicomiso Troje Norte” cuyo objetivo principal es la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario “Troje Norte”. A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso “Troje Norte”:

Constituyentes: **VivienSA** y **Ecoproducción** en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías)

Beneficiarios: **VivienSA** y **Ecoproducción** en conjunto. Estas compañías asumirán el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberán aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario “Troje Norte”.

Proyecto inmobiliario: la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario “Troje Norte”

Gerencia del proyecto: Estará a cargo de la compañía **Inmoquinoccio**.

Punto de equilibrio: condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

c) Compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Rincon del Valle Flujos

Con fecha 3 de diciembre del 2009, **VivienSA** adquirió la totalidad de los derechos fiduciarios que **Proequinoccio** tuvo en el Fideicomiso Rincón del Valle Flujos por el valor de US/.85.232. Estos derechos fiduciarios representan el 74,14% de los derechos sobre el referido Fideicomiso.

El Fideicomiso Rincón del Valle Flujos fue liquidado con fecha 31 de diciembre del 2009; con base en esta liquidación, **Viviensa** reconoció ingresos por US/.79.776 derivados de su participación en los derechos fiduciarios de este Fideicomiso.

Como parte de la liquidación del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos recibió cartera pendiente de cobro por el valor de US/.112.475 y cuentas por pagar a proveedores por la suma de US/.20.150

d) Fideicomiso Maderos

Con fecha 1 de noviembre del 2001 se inscribió en el registro mercantil la creación del Fideicomiso "Maderos". En este Fideicomiso, la compañía **Viviensa** participa como promotora y promotora asociada. Como "promotora" y "promotora asociada" asume, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Garantizar a la compañía Fiduciaria (Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) contra toda demanda relacionada con el Fideicomiso Maderos.
2. Proveer fondos para el proyecto Maderos, en caso de que le falten recursos al Fideicomiso Maderos.
3. Participar en las utilidades que genere el proyecto Maderos en un 50%, únicamente cuando dichas utilidades superen los US/.84.656. En caso de que el proyecto genere utilidades inferiores a este monto, **Viviensa** no tendrá derecho a participar de ellas.

El Fideicomiso Maderos se constituyó con el propósito de desarrollar el Proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Maderos" donde se construyó 49 casas de interés social y 2 almacenes en el sector de Calderón de la ciudad de Quito.

El Fideicomiso Maderos fue liquidado con fecha 22 de octubre del 2008; con base en esta liquidación, **Viviensa** reportó gastos de aproximadamente US/.505 (operación discontinuada).

e) Contrato de subrogación de activos y pasivos

Mediante un contrato de subrogación firmado el 30 de noviembre del 2008, **Viviensa** aceptó recibir activos y pasivos que pertenecían a la compañía **Tradecozz**.

Los activos recibidos por medio de este contrato ascendieron a US/.49.877 y los pasivos recibidos ascendieron a US/.63.166. La diferencia entre activos y pasivos fue registrada contra los resultados del año 2008.

A continuación un detalle de los activos y pasivos recibidos:

Composición de activos recibidos el 31 de diciembre del:

	<u>2008</u>
Multibusiness S.A.	28,578
Familia Herdoiza	6,152
Inmobiliaria Palaitina Inmopalatina S.A.	5,305
Walter Wright	3,892
Miguel Barra	3,692
Otras cuentas por cobrar	2,258
TOTAL	49,877

Composición de activos recibidos el 31 de diciembre del:

	<u>2008</u>
Ribera de la Hacienda	20,000
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	11,493
Profile Cía. Ltda.	8,726
Arupos de la Hacienda	6,289
Inmobiliaria Palaitina Inmopalatina S.A.	5,502
Ecoproducción S.A.	4,505
Otras cuentas por cobrar	6,651
TOTAL	63,166

f) Precios de transferencia.

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**

a) Preparación de los estados financieros –

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta 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.

Los estados financieros del año 2007 fueron remitidos para efectos de presentación en los estados financieros adjuntos y para la elaboración de los estados de flujos de efectivo y de evolución patrimonial. La remisión de los estados financieros de los años 2007 fueron realizados para reconocer intereses devengados correspondientes a los años 2006 y 2007 que fueron registrados durante el año 2008 con cargo a la cuenta resultados acumulados.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

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 de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos por venta de inmuebles –

Los ingresos por servicios prestados se reconocen a medida que dichos servicios se prestan.

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen a medida que dichos inmuebles son entregados a sus beneficiarios. Para efectos legales, el proceso de venta culmina con la entrega de las respectivas escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro Mercantil.

Los valores recibidos de los clientes antes de reconocer el ingreso, son contabilizados como “cuentas por pagar: anticipos de clientes”

c) Inversiones –

Las inversiones en acciones en las que no se ejerce influencia significativa se muestran al costo histórico el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Las inversiones en derechos fiduciarios en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio en que se devengan.

d) Activos fijos

Los activos fijos se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

e) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Para los años 2009 y 2008 la compañía aplicó la tasa del 25% de impuesto a la renta sobre las bases imponibles de dichos años.

f) Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

g) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000. El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

h) Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3 – CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2009, el componente “Documentos y cuentas por cobrar: clientes” muestran un saldo de US/112.475 que corresponden a la cartera pendiente de cobro recibida en la liquidación del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1).

NOTA 4 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, el componente “Documentos y cuentas por cobrar: otras cuentas por cobrar” muestran un saldo de US/24.739 (US/49.877 – 2008) que corresponden a los saldos pendientes de cobro derivados del contrato de subrogación de activos y pasivos firmado con la compañía Tradecoxx (Ver comentarios adicionales en el literal e) de la Nota 1).

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Troje Norte	(1)	1,079,372	1,069,372
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	(2)	31,200	46,800
Fideicomiso Madero		-	505
Saldo final		1,110,572	1,116,677

- (1) Corresponde al 50% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso “Troje Norte” que tiene por objeto la construcción del proyecto inmobiliario denominado “Altos de la Colina”; (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1).
- (2) Corresponde a inversiones en acciones de la compañía Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles. Al 31 de diciembre del 2009, **Viviensa** mantiene 4 acciones ordinarias (6 acciones ordinarias – 2008) cuyo costo de adquisición fue de US/7.400 por acción; el valor nominal de cada una de las acciones es de US/6,599. La Administración de la Compañía ha definido que estas acciones están disponibles para la venta.

NOTA 6 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Obligaciones financieras a largo plazo:			
Banco Solidario	▾ (1)	885,473	1,020,415
Porción corriente de deudas a largo plazo		-147,360	-134,942
Total obligaciones financieras a largo plazo		<u>738,113</u>	<u>885,473</u>
Obligaciones a corto plazo:			
Banco Solidario: porción corriente	▾ (1)	147,360	134,942
Proinmobiliaria	▾ (2)	433,190	-
Intereses por pagar		71,767	225,512
Total obligaciones financieras a corto plazo		<u>652,317</u>	<u>360,454</u>
Total obligaciones financieras		<u>1,390,430</u>	<u>1,245,927</u>

- (1) Corresponde al 50% de un préstamo que el Banco Solidario otorgó a las compañías **Viviensa** y **Ecoproducción** por el valor de US/.2.040.830 pagaderos en cuotas semestrales a partir del 19 de enero del 2009 hasta el 19 de julio del 2014; este crédito está sujeto a una tasa de interés reajutable del 9% anual y está garantizado con el inmueble de propiedad del “Fideicomiso Troje Norte”; en el contrato de crédito se indica que los deudores se constituyeron en fiadores solidarios de la deuda.
- (2) Corresponde a un préstamo que **Proinmobiliaria** efectuó a **Viviensa** por el valor de US/.433.190 sin plazos definidos de pago. Este préstamo fue realizado sobre firmas y devenga una tasa de interés del 9% anual.

NOTA 7 – PROVEEDORES

Composición:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Mariana Villacis	▾ (1)	24,190	-
Nelly Morales		17,400	17,400
Otros proveedores menores		1,268	-
TOTAL		<u>42,858</u>	<u>17,400</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2009, el componente “Proveedores” muestran un saldo de US/.24.190 que corresponden principalmente de las cuentas por pagar recibidas en la liquidación del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1).

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, el componente “Documentos y cuentas por pagar: otras cuentas por pagar” muestran un saldo de US/.62.933 (US/.63.166 – 2008) que corresponden a los saldos pendientes de pago derivados del contrato de subrogación de activos y pasivos firmado con la compañía Tradecozz (Ver comentarios adicionales en el literal e) de la Nota 1).

NOTA 9 – OBLIGACIONES LABORALES

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	65	93
TOTAL	65	93

Movimiento de las obligaciones laborales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	93	39
Gastos de nomina	3,080	2,742
TOTAL	3,173	2,781
Pagos de obligaciones laborales	(3,108)	(2,688)
TOTAL	65	93

NOTA 10 – SITUACION FISCAL

a) Situación fiscal –

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2006, 2007, 2008 y 2009 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) **Amortización de pérdidas fiscales acumuladas**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria (ingresos gravados menos gastos deducibles) de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de la base imponible. Al cierre del año 2009 la Compañía mantiene pérdidas tributarias por amortizar por el valor de US/30.741.

c) **Crédito fiscal registrado**

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente		
Año 2009	1,603	-
Año 2008	1,687	1,687
Año 2007	500	500
TOTAL	3,790	2,187
Anticipos del impuesto a la renta		
Año 2009	5,900	-
Año 2008	458	458
Año 2007	5,602	5,602
TOTAL	11,960	6,060
Crédito tributario de IVA		
IVA en compras	36	-
TOTAL	36	-
TOTAL	15,786	8,247

Movimiento del crédito fiscal durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	8,247	6,890
Pagos de impuestos		
Retenciones del año	1,603	1,687
Anticipos del impuesto a la renta	5,900	-
IVA pagado en compras	36	-
Subtotal	7,539	1,687
Compensaciones:		
Retenciones compensadas con el impuesto a pagar	-	(330)
Subtotal	-	(330)
TOTAL	15,786	8,247

d) **Obligaciones fiscales registrada:**

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente	6	-
TOTAL	6	-

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	-	525
Adiciones:		
Retenciones del año	87	22
Retenciones del IVA	17	-
Subtotal	104	22
Pagos y compensaciones:		
Credito tributario compensado con el impuesto a la renta		(330)
Pagos de obligaciones fiscales durante el año	(98)	(217)
Subtotal	-98	-547
TOTAL	6	-

e) **Conciliación tributaria**

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	-59,888	-115,621
(+) Gastos no deducibles	14,401	13,289
(-) Amortización de pérdidas	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	-45,487	-102,332
Impuesto a la renta del año	-	-

NOTA 11 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 y 2008, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

- a) Año 2009: Contrato de compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.
- b) Año 2008: Contrato de subrogación de activos y pasivos con la compañía **Tradecozz** (Ver comentarios adicionales en el literal e) de la Nota 1.
- c) Otras transacciones menores

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

En adición a los saldos indicados en las Notas 4 y 8, a continuación detallamos los saldos con partes relacionadas:

Composición de saldos:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por cobrar: partes vinculadas		
Inmobiliaria Palatina S.A.	84,935	79,630
Fideicomiso San Felipe del Pinar	-	28,275
Proinmobiliaria S.A.	18,087	18,087
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	42	13,042
Proequinoccio	15,726	-
Fideicomiso Troje Norte	32,551	-
Otros menores	6,751	5,663
TOTAL	158,092	144,697
Cuentas por pagar: proveedores		
Proinmobiliaria S.A.	-	24,190
Walter Wright	14,340	14,340
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	5,616	5,616
Multibusiness S.A. (accionista)	2,027	9,475
Walter Wright (accionista)	-	7,449
Proyecto Navarra	17,000	-
Otras menores	4,551	3,965
TOTAL	43,534	65,035

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de corto y/o pago.

NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende 4,200 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1 dólar cada una.

NOTA 13 – AJUSTES A RESULTADOS ACUMULADOS

Ajuste registro en el año 2008 por intereses bancarios de los años 2006 y 2007:

Los registros contables adjuntos, muestran un ajuste a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados por US/.133.674. Este registro contable corresponde a los intereses devengados desde el 31 de julio del 2006 (fecha en que la **Viviensa S.A.** recibió un préstamo del Banco Solidario) hasta el 31 de diciembre del 2007.

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (23 de abril del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.