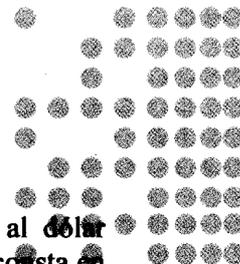


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

4 de marzo del 2001

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía **VIVIENSA S.A.** al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución de cuentas patrimoniales y de flujo de fondos por el año terminado en esa fecha. 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.
2. Nuestra auditoría se realizó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **VIVIENSA S.A.** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Tal como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, en los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000 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 a una tasa de S/.25,000 por US\$1; este proceso quedó concluido al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben 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. El referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos, al tiempo en que se prevé, una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la compañía VIVIENSA S.A. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descrita en este párrafo.

Bcg Business Consulting Group

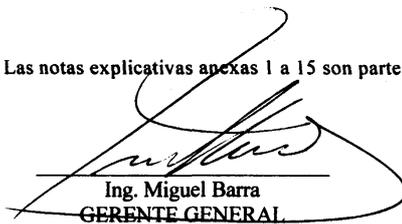
**BcgBusiness Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.**
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376

M.B.A. Jefferson Galarza
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987 (apoderado)

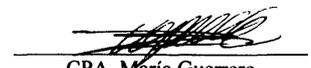
VIVIENSA S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2000.
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE	
Efectivo		78.990		Cuentas por Pagar	
Cuentas por Cobrar				Proveedores	33.986
Anticipos	68.101			Anticipos de clientes	456.438
Impuestos	101	68.202		Compañías relacionadas	129.106
Inventarios		35.078		Impuestos	6.613
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>182.270</u>		Otros pasivos	477
					626.620
OBRAS EN CURSO		604.584		TOTAL PASIVO	<u>626.620</u>
ACTIVO FIJO NETO		135			
INVERSIONES EN ACCIONES		682		PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)	171.507
OTROS ACTIVOS		10.456			
TOTAL ACTIVOS		<u>798.127</u>		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>798.127</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros


 Ing. Miguel Barra
 GERENTE GENERAL

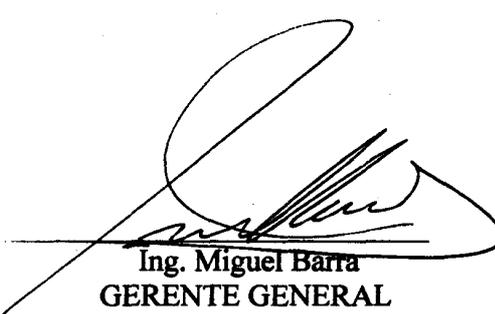

 Lorena Alvarez
 DIRECTORA
 FINANCIERA CONTABLE


 CPA. María Guerrero
 CONTADORA

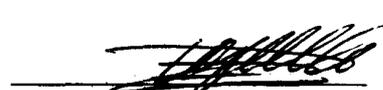
VIVIENSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2000.
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos por ventas de inmuebles		848.399
Costos de Ventas		<u>(848.399)</u>
UTILIDAD BRUTA		-
Gastos Operativos		
De Administración	(5.831)	
De Ventas	(5.526)	<u>(11.357)</u>
PERDIDA EN OPERACIONES		(11.357)
Otros Ingresos y Egresos		
Resultados por Exposición a la Inflación	42.059	
Otros egresos netos	(2.762)	39.297
UTILIDAD O PERDIDA NETA DEL AÑO		<u><u>27.940</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Miguel Barra
 GERENTE GENERAL


 Lorena Alvarez
 DIRECTORA
 FINANCIERA CONTABLE


 CPA. Maria Guerrero
 CONTADORA

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Asignado	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva de Capital	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2.000	1.000	21.753		12.409	(11.351)	(9.160)	14.651
Ajuste a la reexpresión monetaria y a los resultados de ejercicios anteriores					70.685	(3.121)	67.564
Compensación del saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria con el saldo de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio requerido por la legislación vigente al 31-12-1999				59.334	(59.334)		-
Ajustes al 31 de marzo del 2000 de los activos no monetarios y del patrimonio, según lo requerido por la NEC 17 (ver nota 2)				55.996	25.982	(2.657)	79.321
Transferencia a la cuenta Reserva de Capital			153.721	(127.739)	(25.982)		-
Incremento de capital suscrito	3.000	(3.000)					
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones		(8.585)	(23.283)				(31.868)
Incremento de aportes para futuras capitalizaciones		13.899					13.899
Utilidad neta del año						27.940	27.940
Saldo a 31 de Diciembre del 2.000	4.000	24.067	130.438	-	-	13.002	171.507

Las notas explicativas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros


Ing. Miguel Barra
GERENTE GENERAL

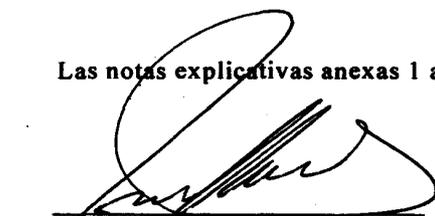

Lorena Alvarez
DIRECTORA FINANCIERA CONTABLE

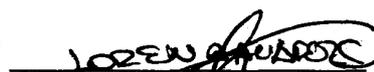

CPA. María Guerrero
CONTADORA

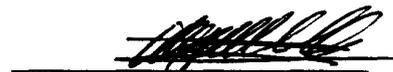
VIVIENSA S.A.
ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Utilidad neta del año	27.940
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Depreciación, amortización y obras en curso devengadas	848.399
	876.339
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	27.416
Inventarios	(35.078)
Cuentas por pagar	(597.368)
Pasivos acumulados	4.326
Obligaciones fiscales	(75.730)
	199.905
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Obras en curso	(164.674)
Compra de activos fijos, neto	37
Inversiones en acciones y otros activos	7.407
	(157.230)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Disminuciones netas de aportes para futuras capitalizaciones	(17.969)
Efecto de la Nec No.17 en las cuentas patrimoniales	49.450
	31.481
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	
Flujos de efectivo netos del año 1999	74.156
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4.834
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	78.990

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Barra
GERENTE GENERAL


Lorena Álvarez
DIRECTORA
FINANCIERA CONTABLE


CPA. María Guerrero
CONTADORA

VIVIENSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

NOTA 1 - OPERACIONES

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.

En agosto de 1998 la Compañía inició la promoción, construcción y venta de 222 casas y 4 locales comerciales correspondientes a la primera de tres etapas del Proyecto San Sebastián ubicado en el Sector de Calderón en la ciudad de Quito. Esta primera etapa fue concluida y entregada a los clientes en septiembre del 2000. Al 31 de diciembre del 2000, se ha iniciado la promoción de la segunda etapa del Proyecto San Sebastián, que contempla la construcción de 194 casas, 6 locales comerciales y 1 departamento.

Mediante acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, realizada el 26 de noviembre del 2000, se resolvió realizar la fusión por absorción de las Compañías Intercopy S.A. y Patline S.A. Como consecuencia de la fusión, la compañía **VIVIENSA S.A.** asumió los siguientes valores de las compañías absorbidas:

	<u>Intercopy S.A.</u> <u>USD/.</u>	<u>Patline S.A.</u> <u>USD/.</u>
Activos	111,398	200
Pasivos	64,304	-
Patrimonio	47,094	200

Esta fusión ha sido aprobada por la Superintendencia de Compañías el 26 de enero del 2001 mediante Resolución No.01.Q.IJ.; Por lo tanto, el perfeccionamiento de la fusión depende exclusivamente de la inscripción en el registro mercantil (este trámite se encuentra pendiente a la fecha de emisión de nuestro informe, 4 de marzo del 2001).

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas

internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000 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 a una tasa de S/.25,000 por US\$1; este proceso quedó concluido al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben 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; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos, al tiempo en que se espera una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la compañía VIVIENSA S.A. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

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 para inventarios, obras en curso, activos fijos, inversiones en acciones, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se describe más adelante.

Debido al cambio en la unidad monetaria que se describe en la Nota 1, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, los cuales están expresados en sucres. Por este motivo, la Compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses -

Las cuentas de la compañía VIVIENSA S.A., que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

1. Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta Reexpresión monetaria) correspondiente al primer trimestre del 2000.
2. Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de índices especiales de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de diciembre de 1999.
3. Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de índices especiales de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1999, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
4. Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.
5. Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio fija e invariable de S/.25,000=US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y de la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Para fines de conversión a dólares, los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior, vendidos o dados de baja durante el período, y la amortización o depreciación del período de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1999, se basan en el valor histórico o reexpresado que dichos activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por tal motivo, por requerimientos de la Superintendencia de

Compañías, se estableció que para presentar razonablemente la información del estado de flujos de efectivo, se deberá incorporar a los saldos expresados en sucres al 31 de diciembre de 1999, el valor de la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, para posteriormente dividir este resultado para el tipo de cambio de S/.19,526 por USD/.1. El estado de evolución patrimonial fue obtenido aplicando la tasa de cambio de S/.25,000 por USD/.1 a los saldos iniciales de las cuentas patrimoniales y sus respectivos movimientos durante el año 2000.

c. Ingresos por venta de inmuebles -

Se reconocen al concluir cada una de las etapas de los proyectos efectuados por la compañía, con base en las escrituras de venta firmados con sus clientes. Los valores recibidos del cliente antes de la finalización de las etapas mencionadas anteriormente, son contabilizados como cuentas por pagar en el rubro anticipos de clientes

d. Inventarios -

Los materiales de construcción se registran al valor del costo histórico, ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, calculado utilizando el método promedio simple.

e. Obras en curso y activos fijos -

Se muestra al costo histórico, ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos 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 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. La depreciación correspondiente al período comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en los valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de S/.25,000 por USD/.1.

f. Inversiones en acciones -

Se muestran al costo histórico, ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

g. Otros Activos

Los gastos incurridos con anterioridad a la puesta en marcha de las operaciones de la Compañía se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%

h. Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

i. Reserva de capital -

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio (ver literal j) para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria (ver literal k), a una Reserva de capital.

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros los Organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

j. Reserva por revalorización del patrimonio -

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto las pérdidas acumuladas, en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de la reserva por revalorización del patrimonio al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por los correspondientes índices especiales de corrección de brecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de S/.25,000 por USD/.1 y transferido a la cuenta reserva de capital.

k. Reexpresión Monetaria -

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El saldo de la cuenta reexpresión monetaria al 31 de marzo del 2000, incrementado por los efectos de la corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha correspondiente al primer trimestre del año 2000, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 (Ver literal b), fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de S/.25,000 por USD/.1 y transferido a la cuenta Reserva de capital.

NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR

	<u>USD/.</u>
<u>Anticipos:</u>	
Imatel S.A.	21,000
Segurvivienda S.A.	12,544
Madersa	10,000
Hormipisos	8,752
Dinamatco	7,609
Otros	<u>8,196</u>
Total Anticipos	68,101
Otras cuentas por cobrar	<u>101</u>
 Total cuentas por cobrar	 68,202

NOTA 4 - INVENTARIOS

Composición:

	<u>USD/.</u>
<u>Materiales de construcción</u>	
Hierro y afines	14,140
Recubrimientos	4,151
Otros	<u>16,787</u>
	35,078

NOTA 5.- OBRAS EN CURSO

Composición:

	<u>USD/.</u>
<u>Proyecto San Sebastián - Etapa II</u>	
Costos Directos	326,732
Costos Indirectos	<u>92,878</u>
	419,610
<u>Proyecto San Sebastián - Etapa III</u>	
Costos Directos	62,097
Costos Indirectos	<u>19,676</u>
	81,773
<u>Terrenos</u>	<u>103,201</u>
 TOTAL	 <u>604,584</u>

NOTA 6.- INVERSIONES EN ACCIONES

Composición:

<u>Razón Social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>Valor nominal USD/.</u>	<u>Valor en libros USD/.</u>	<u>Valor patrimonial proporcional USD/.</u>
Intercopy S.A.	100%	200	682	47,095 (1)

(1) Valor patrimonial proporcional de la compañía Intercopy S.A. calculado con base en balances no auditados al 31 de diciembre del año 2000.

La compañía Intercopy S.A. ha firmado un contrato con la compañía Viviensa S.A. en el cual le faculta construir parte del Proyecto San Sebastián en terrenos de su propiedad hasta que se termine el proceso de fusión mencionado en la Nota 1.

NOTA 7.- OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>USD/.</u>
Gastos de constitución	5,187
Mejoras en locales arrendados	<u>5,269</u>
TOTAL	<u>10,456</u>

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>USD/.</u>
Anticipos de clientes	456,438 (1)
Cuentas por pagar relacionadas	129,106 (2)
Otros	<u>41,076</u>
Total	<u>626,620</u>

(1) Corresponde a valores recibidos de clientes como anticipos para la construcción de viviendas o locales comerciales en la II etapa del proyecto San Sebastián.

(2) Ver Nota 11 de Transacciones con relacionadas

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

Los años 1998, 1999 y 2000 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida 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 las utilidades obtenidas. Al cierre del año las pérdidas tributarias acumuladas sujetas a una posible amortización en años futuros ascienden a USD/11,891.

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2000 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía. Durante el año 2000, principalmente existieron pagos por cuenta de, prestamos y pagos recibidos de sus compañías relacionada (todos por montos menores).

Los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre del 2000 son:

<u>CUENTAS POR PAGAR</u>	<u>US\$</u>
Inmobiliaria Equinoccio	61,419
Segurvivienda (1)	6,062
Miguel Barra	12,492
Walter Wright	12,492
Tomás Sinisterra	35,259
Otros	<u>1,382</u>
	129,106

- (1) La Compañía "Viviensa", mantiene un contrato con "Segurvivienda" para la fiscalización del Proyecto San Sebastián de Calderón; a cambio de este servicio, Segurvivienda facturará un honorario equivalente al 6% del total de los costos incurridos en cada etapa del proyecto San Sebastián.

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

NOTA 11 - AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACION DE LA NEC 17

Se originaron como contrapartida de los ajustes efectuados en los siguientes rubros:

Ajustes imputados a la cuenta Reexpresión monetaria

	<u>USD/.</u>
<u>Débitos (créditos)</u>	
Obras en curso	63,619
Activos fijos	87
Inversiones en acciones	259
Otros activos	8,927
Patrimonio	
Capital	(2,600)
Aportes para futuras capitalizaciones	(44,402)
Utilidades no distribuidas	<u>92</u>
	<u>25,982</u>

Ajustes imputados a la cuenta Resultados por exposición a la inflación

	<u>USD/.</u>
<u>Débitos (créditos)</u>	
Obras en curso	43,437
Activos fijos	18
Inversiones en acciones	76
Otros activos	1,566
Patrimonio	
Capital	(400)
Aportes para futuras capitalizaciones	(5,203)
Utilidades no distribuidas	<u>2,565</u>
	<u>42,059</u>

NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2000 comprende 100,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$0.04 centavos de dólar estadounidense cada una.

NOTA 13 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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.

NOTA 14 - SEGUROS

La Compañía mantiene la política de no asegurar sus proyectos en desarrollo, activos fijos y otros activos contra los riesgos de incendio u otros siniestros.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros, el Tribunal Distrital del Guayas emitió un fallo a través del cual resolvió suspender en forma definitiva los efectos tributarios del resultado por Exposición a la Inflación (REI) derivado de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17. El Servicio de Rentas Internas ha presentado la apelación correspondiente ante el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha del informe de los auditores externos (4 de marzo del 2001) se conozca el resultado de dicha apelación.

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de emisión de estos estados financieros (4 de marzo del 2001) 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.