

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

28 de febrero del 2003

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 2002 y 2001 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 2002 y 2001, 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 principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
4. 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, 2001 y 2002 revirtieron, en términos generales, la tendencia del deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto 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.

5. 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*

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

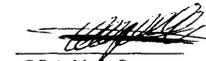
**M.B.A. Jefferson Galarza**  
**Socio División de Auditoría**  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987 (apoderado)

VIVIENSA S.A.  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001.**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>		<u>Nota:</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		118.414	16.183	Obligaciones financieras	5	64.208	-
Cuentas por Cobrar		380.549	200.173	Cuentas por pagar	6	2.426.373	2.067.914
Clientes		39.922	2.584	Anticipos recibidos de clientes		2.184.990	1.640.829
Anticipos a proveedores		22.269	122.588	Proveedores		30.361	84.485
Impuestos anticipados		-	2.518	Compañías y partes relacionadas	9	118.693	102.973
Compañías y partes relacionadas	9	295.342	58.715	Contratos de canje		92.329	239.627
Otras cuentas por cobrar		23.016	13.768	Pasivos acumulados		60.796	23.118
Inventarios	3	7.122	50.763	Obligaciones fiscales	7,8	36.817	16.404
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>506.085</u>	<u>267.119</u>	Otros pasivos	8	23.979	6.714
OBRAS EN CURSO	4	2.290.644	2.009.844	<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>2.551.377</u>	<u>2.091.032</u>
OTROS ACTIVOS		6.417	6.970	<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>		251.768	192.901
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>2.803.145</u>	<u>2.283.933</u>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>2.803.145</u>	<u>2.283.933</u>

  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contratoría

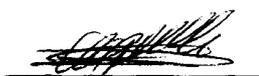
  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

**VIVIENSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001.**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos por ventas de inmuebles	1.944.747	731.966
Costo de Ventas	(1.518.034)	(588.500)
Utilidad bruta	<u>426.713</u>	<u>143.466</u>
Gastos operacionales	(346.312)	(159.770)
Ingresos (egresos) no operacionales	(290)	1.025
Utilidad neta antes de impuesto a la renta	80.111	(15.279)
25% de impuesto a la renta	(21.244)	(3.058)
Utilidad neta	<u>58.867</u>	<u>(18.337)</u>
Número de acciones ordinarias en circulación	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
Utilidad Neta por acción	<u>0,56064</u>	<u>-0,17464</u>

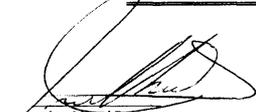
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

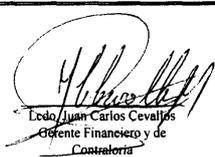
  
 Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contratoría

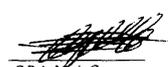
  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

VIVIENSA S.A.  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001.**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2001</b>	4.000	24.067	-	130.438	-14.938	27.940	171.507
Traslado de los resultados del año 2000 a la cuenta resultados acumulados					27.940	-27.940	-
Reliquidación del pago del impuesto a la renta del año 2000 y otros ajustes a los resultados del año anterior					-6.482		-6.482
Apropiación de la reserva legal			2.270		-2.270		-
Registro contable de la fusión de VivienSA S.A. con las compañías Patline S.A. e Intercopy S.A. inscrita en el registro mercantil con fecha 3 de julio del 2001	200			46.381	-368		46.213
Pérdida del ejercicio						-18.337	-18.337
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001</b>	<b>4.200</b>	<b>24.067</b>	<b>2.270</b>	<b>176.819</b>	<b>3.882</b>	<b>-18.337</b>	<b>192.901</b>
Traslado de los resultados del año 2000 a la cuenta resultados acumulados					-18.337	18.337	-
Utilidad del ejercicio						58.867	58.867
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002</b>	<b>4.200</b>	<b>24.067</b>	<b>2.270</b>	<b>176.819</b>	<b>-14.455</b>	<b>58.867</b>	<b>251.768</b>

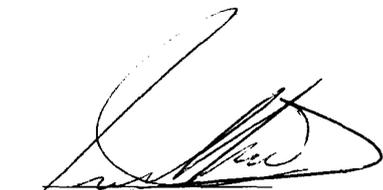
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Cdo. Juan Carlos Cevallos  
 Jefe Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. Maria Guerrero  
 Contadora General

**VIVIENSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001.**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	58.867	-18.337
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Obras en curso devengadas	1.518.034	588.500
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-180.376	-131.971
Inventarios	43.641	-15.685
Cuentas por pagar	358.459	1.448.384
Pasivos acumulados: impuestos	37.678	16.028
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>1.836.303</b>	<b>1.886.919</b>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Compra de otros activos, netos	553	4.303
Adiciones de obras en curso, neto	-1.798.834	-1.993.760
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<b>-1.798.280</b>	<b>-1.989.457</b>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones financieras	64.208	-
Ajustes a los resultados de años anteriores	-	-6.482
Incremento patrimonial por la fusión con Intercopy S.A. y Patline S.A.	-	46.213
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<b>64.208</b>	<b>39.731</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>102.231</b>	<b>-62.807</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>16.183</b>	<b>78.990</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>118.414</b>	<b>16.183</b>

  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

28 de febrero del 2003

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 2002 y 2001 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 2002 y 2001, 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 principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
4. 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, 2001 y 2002 revirtieron, en términos generales, la tendencia del deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto 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.

5. 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.

**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.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001**

**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) Proyectos efectuados**

**PROYECTO SAN SEBASTIAN**

Desde hace aproximadamente 5 años, la compañía Viviensa S.A. se encuentra construyendo el Proyecto San Sebastián ubicado en el sector de Calderón en la ciudad de Quito. Por decisión de la administración de la compañía, este proyecto fue dividido en 3 etapas de construcción que son:

**Etapa I:** En agosto de 1998, se inició la promoción, construcción y venta de 222 casas y 4 locales comerciales. Esta primera etapa fue concluida y entregada a sus beneficiarios mediante escrituras públicas durante el segundo semestre del 2000.

**Etapa II:** En abril del 2000, se inició la promoción, construcción y venta de 195 casas, 6 locales comerciales y 1 departamento. Esta segunda etapa fue (en un 98%) concluida y entregada a sus beneficiarios mediante escrituras públicas durante el segundo semestre del 2002. Al 31 de diciembre del 2002, se encuentran pendientes de entregar a sus beneficiarios 4 casas y 2 locales comerciales

**Etapa III:** En enero del 2001, se inició la promoción, construcción y venta de 187 casas. Se estima que esta tercera etapa concluirá y será entregada a sus beneficiarios durante el año 2003.

**c) 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 S.A. 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. Al 31 de diciembre del 2002, Viviensa S.A. ha transferido al Fideicomiso Maderos la suma de US\$/.231.998, los cuales se muestran en el rubro Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

El Fideicomiso Maderos se constituyó con el propósito de desarrollar el Proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Maderos" que estima la construcción de 49 casas de interés social y 2 almacenes en el sector de Calderón (Quito), siempre y cuando se alcance el punto de equilibrio legal, financiero y técnico (Ver cláusula octava de la constitución del Fideicomiso Maderos); en caso de no alcanzarse el referido punto de equilibrio, la compañía Fiduciaria deberá declarar la no continuidad del proyecto y restituir a los promotores del proyecto los activos recibidos por el patrimonio autónomo.

**d) Fusión con Intercopy S.A. y Patline S.A.**

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.; dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de julio del año 2001. Como consecuencia de la fusión, la compañía Viviensa S.A. asumió los siguientes valores de las compañías absorbidas:

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

**e) Situación económica del país**

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 sueres

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, 2001 y 2002 revirtieron, en términos generales, la tendencia del deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto 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.

## **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.

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 venta de inmuebles se reconocen al concluir cada una de las etapas de los proyectos efectuados por la compañía, con base en las escrituras públicas de venta debidamente firmadas 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

**c) Inventarios -**

Los inventarios correspondientes a materiales de construcción se registran al valor del costo histórico, calculado utilizando el método promedio simple. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

**d) Obras en curso -**

Los costos relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios son registrados en el rubro "obras en curso"; estos valores se muestran al costo histórico, ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, según corresponda.

Estos valores son enviados al rubro "costo de ventas" una vez terminada la construcción de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario y culminado el proceso de escrituración pública para la transferencia de dominio del inmueble.

**e) Otros activos -**

Los activos fijos y los cargos diferidos (incluidos en el rubro otros activos) 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 y amortización acumulada; el monto neto del activo fijo y los cargos diferidos no exceden su valor de utilización económica.

La depreciación de los activos fijos, así como la amortización de los cargos diferidos, se registran con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar y amortizar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

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, relacionadas al activo fijo, se cargan a los resultados del año.

**f) Provisión para impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2002 y 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de dichos años a la tasa del 25%.

**f) 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.

**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.

**NOTA 3 - INVENTARIOS**

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Materiales de construcción</u>		
Hierro y afines	-----	28,823
Otros	<u>7,122</u>	<u>21,940</u>
	7,122	50,763

#### NOTA 4.- OBRAS EN CURSO

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b><u>Proyecto San Sebastián - Etapa II</u></b>		
Terreno	2,410	103,747
Costos Directos	36,491	1,527,540
Costos Indirectos	<u>11,404</u>	<u>411,959</u>
Total Etapa II	50,305	2,043,246
<b><u>Proyecto San Sebastián - Etapa III</u></b>		
Terreno (1)	111,199	111,199
Costos Directos	1,655,796	322,006
Costos Indirectos	<u>473,344</u>	<u>121,893</u>
Total Etapa III	2,240,339	555,098
Total proyecto	2,290,644	2,598,344
Costos estimados de las casas vendidas (2)	<u>-----</u>	<u>(588,500)</u>
Total Obras en curso	2,290,644	2,009,844

(1) Corresponde a terreno que fueron incorporados en la compañía a través de la fusión de la compañía Intercoy S.A. (Ver nota 1, literal c)

(2) Al 31 de diciembre del 2001, corresponde a la estimación de los costos de 55 casas que fueron vendidas y escrituradas a favor de sus beneficiarios.

Al 31 de diciembre del año 2002 y 2001, el proyecto San Sebastián – Etapa II se encontraba en un grado de terminación del 100% y 97%, respectivamente. A esas mismas fechas, el proyecto San Sebastián – Etapa III se encontraba en un grado de terminación del 58% y 18% respectivamente.

#### NOTA 5 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2002, el rubro obligaciones financieras incluye un préstamo contratado sobre firmas con el banco Rumiñahui por el valor de US\$/.64.208, el cual venció el 15 de enero del 2003 y generó una tasa del 8,5% anual. Este préstamo fue cancelado a su vencimiento.

## NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Anticipos de clientes		
San Sebastián – Etapa II (1)	-----	886,911
San Sebastián – Etapa III (2)	2,184,988	753,918
Contratos de canje (3)	92,330	239,627
Cuentas por pagar relacionadas (4)	118,693	102,973
Proveedores	<u>30,362</u>	<u>84,485</u>
Total	2,426,373	2,067,914

- (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. (Ver información adicional en Nota 1 literal b)
- (2) Corresponde a valores recibidos de clientes como anticipos para la construcción de viviendas o locales comerciales en la III etapa del proyecto San Sebastián. (Ver información adicional en Nota 1 literal b)
- (3) Corresponde a varios contratos firmados por la compañía por medio de los cuales se compromete a la entrega de casas en el Proyecto San Sebastian a cambio de trabajos realizados en dicho proyecto.
- (4) Ver Nota 11 de Transacciones con relacionadas

## NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal

Los años 2000, 2001 y 2002 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.

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2002 y 2001 la Compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente US\$/.828 y US\$/.4.077 correspondientes a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas, por lo que la provisión para impuesto a la renta del año se redujo en US\$/.207 y US\$/.1019, respectivamente. Al cierre del año 2002 no existen pérdidas tributarias acumuladas por amortizar.

## NOTA 8 – PROVISIONES

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2002:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<u>Obligaciones fiscales:</u>				
Retenciones en la fuente	2,298	22,482	23,451	3,267
Impuesto al valor agregado	11,048	103,751	100,955	13,844
Impuesto a la renta	3,058	21,244	4,597	19,705
Otros pasivos	6,714	44,138	26,873	23,979

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2001:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<u>Obligaciones fiscales:</u>				
Retenciones en la fuente	1,300	21,118	20,120	2,298
Impuesto al valor agregado	5,313	110,516	104,781	11,048
Impuesto a la renta	-----	8,297	5,239	3,058
Otros pasivos	477	29,245	23,003	6,714

## NOTA 9 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

### Transacciones con compañías y partes relacionadas durante el 2002 y 2001

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2002 y 2001, expresadas en dólares estadounidenses, 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. Se incluye bajo la denominación partes relacionadas a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inmoequinoccio S.A.		
Comisiones por gestión administrativa (1)	92,497	104,251
Gestión administrativa (2)	67,200	-----
Honorarios por promoción y publicidad	-----	13,440
Manejo gerencial	16,800	-----
Segurvivienda S.A.		
Honorarios por fiscalización de proyecto (3)	92,512	99,483
Proinmobiliaria S.A.		
Comisión por ventas (4)	97,289	97,292
Honorarios por comercialización y publicidad	-----	13,440
Promoción y mercadeo	16,800	-----
Gridcom		
Honorarios por comercialización y publicidad	9,856	13,440
Walter Wright		
Honorarios profesionales	38,403	13,520
Arrendamiento de oficinas (5)	56,448	-----
Miguel Barra		
Honorarios profesionales	38,403	13,520
Fideicomso Maderos (6)	231,998	-----

- (1) Corresponde a un contrato con Inmobiliaria Equinoccio S.A. (Inmoequinoccio S.A.) para la gestión administrativa del Proyecto San Sebastián de Calderón; a cambio de este servicio, Inmoequinoccio S.A. factura un honorario equivalente al 6% del total de los costos directos incurridos en cada etapa del proyecto San Sebastián.
- (2) Corresponden a pagos por gestión administrativa prestados por la compañía Inmoequinoccio S.A. durante el año 2002.
- (3) Viviensa S.A. mantiene un contrato con "Segurvivienda" para la fiscalización del Proyecto San Sebastián de Calderón; a cambio de este servicio, Segurvivienda factura un honorario equivalente al 6% del total de los costos directos incurridos en cada etapa del proyecto San Sebastián.
- (4) Corresponde a un contrato con Promotores Inmobiliarios S.A. (Proinmobiliaria S.A.) para la venta del Proyecto San Sebastián de Calderón; a cambio de este servicio, Proinmobiliaria factura un honorario equivalente al 4% del total de las ventas recuperadas en cada etapa del proyecto San Sebastián.
- (5) Corresponde al pago por el subarrendamiento de las oficinas donde funciona la compañía Vivienda S.A.. Este pago se encuentra respaldado con base en un contrato de subarrendamiento de las oficina, el cual tiene vigencia durante todo el año 2002.
- (6) Ver comentarios en Nota 1 c)

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.

**Saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2002 y 2001**

Composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Fideicomiso Maderos (6)	231,998	5,126
Inmoequinoccio S.A.	63,344	
Proinmobiliaria S.A	-----	<u>53,589</u>
Total	295,342	58,715

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Inmobiliaria Equinoccio	-----	29,639
Segurvivienda	-----	9,030
Miguel Barra	40,855	32,152
Walter Wright	52,731	32,152
Proinmobiliaria	15,463	-----
Gridcon	<u>9,644</u>	<u>-----</u>
	118,693	102,973

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

#### **NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 y 2001 comprende 105,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$0.04 centavos de dólar estadounidense cada una.

#### **NOTA 11 - 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 12 - SEGUROS**

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

#### **NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de febrero del 2003) 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.