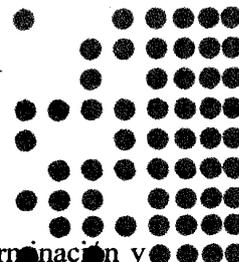


## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

10 de mayo del 2004

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 2003 y 2002 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 2003 y 2002, 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. Tal como se menciona en la Nota 1, el objeto social de la compañía le permite, realizar proyectos inmobiliarios de todo tipo dentro y fuera del Ecuador, entre otros; Sin embargo, la administración de la compañía nos ha manifestados que a la fecha de emisión de nuestra opinión (23 de abril del 2004) no existen perspectivas futuras de que la Compañía pueda realizar otro proyecto inmobiliario durante el 2004 y los años subsiguientes. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos deberán efectuarse considerando que existen dudas importantes de que la Compañía pueda continuar como un negocio en marcha.



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.

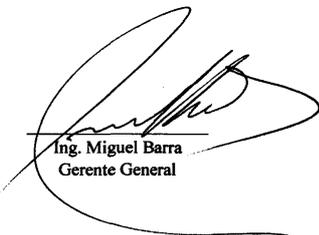
*Bcg Business Consulting Group*

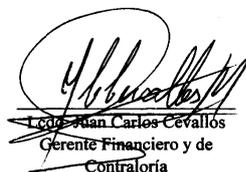
**BcgBusiness Consulting Group  
del Ecuador Cía. Ltda.**  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376

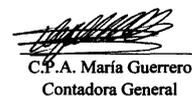
**M.B.A. Jefferson Galarza**  
**Socio División de Auditoría**  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987 (apoderado)

**VIVIENSA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002.**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota:	<u>2003</u>	<u>2002</u>		Nota:	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		27.541	118.414	Obligaciones financieras	5	280.174	64.208
Cuentas por Cobrar		738.227	380.549	Cuentas por pagar	6	280.742	2.426.373
Clientes		125.624	39.922	Anticipos recibidos de clientes		125.696	2.184.990
Anticipos a proveedores		7.087	22.269	Proveedores		36.662	30.361
Impuestos anticipados		-	-	Compañías y partes relacionadas	9	118.384	118.693
Compañías y partes relacionadas	9	605.516	295.342	Contratos de canje		-	92.329
Otras cuentas por cobrar		-	23.016	Pasivos acumulados		34.031	60.796
Inventarios	3	-	7.122	Obligaciones fiscales	7,8	20.019	36.817
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>765.768</u>	<u>506.085</u>	Otros pasivos	8	14.012	23.979
OBRAS EN CURSO	4	109.674	2.290.644	<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>594.947</u>	<u>2.551.377</u>
OTROS ACTIVOS		4.485	6.417	<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>		284.980	251.768
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>879.927</u></u>	<u><u>2.803.145</u></u>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>879.927</u></u>	<u><u>2.803.145</u></u>

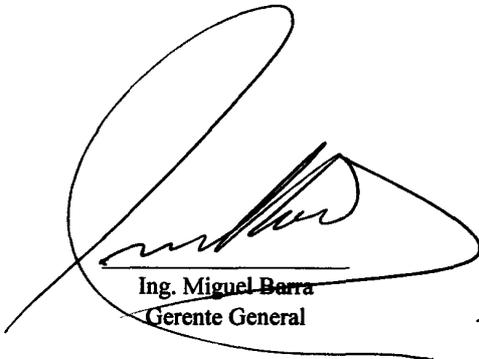
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

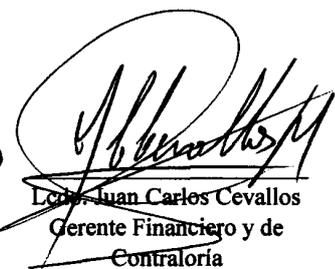
  
 Lic. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

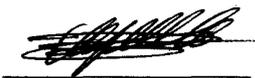
  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

**VIVIENSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002.**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingresos por ventas de inmuebles	3.089.825	1.944.747
Costo de Ventas	(2.399.148)	(1.518.034)
Utilidad bruta	<u>690.677</u>	<u>426.713</u>
Gastos operacionales	(647.436)	(346.312)
Ingresos (egresos) no operacionales	<u>1.271</u>	<u>(290)</u>
Utilidad neta antes de impuesto a la renta	44.512	80.111
25% de impuesto a la renta	(11.300)	(21.244)
Utilidad neta	<u>33.212</u>	<u>58.867</u>
Número de acciones ordinarias en circulación	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
Utilidad Neta por acción	<u>0,31630</u>	<u>0,56064</u>

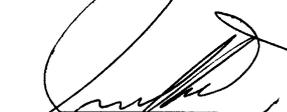
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

VIVIENSA S.A.  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002.**  
 (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 2002</b>	4.200	24.067	2.270	176.819	3.882	-18.337	192.901
Traslado de los resultados del año 2000 a la cuenta resultados acumulados					-18.337	18.337	-
Pérdida del ejercicio						58.867	58.867
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002</b>	4.200	24.067	2.270	176.819	-14.455	58.867	251.768
Traslado de los resultados del año 2000 a la cuenta resultados acumulados					58.867	-58.867	-
Utilidad del ejercicio						33.212	33.212
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003</b>	<b>4.200</b>	<b>24.067</b>	<b>2.270</b>	<b>176.819</b>	<b>44.412</b>	<b>33.212</b>	<b>284.980</b>

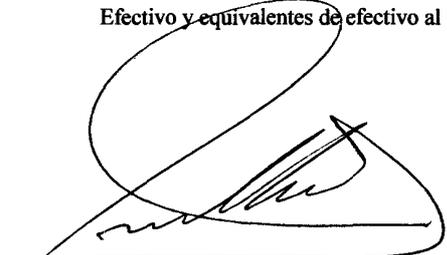
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

**VIVIENSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002.**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	33.212	58.867
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Obras en curso devengadas	2.399.148	1.518.034
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-357.678	-180.376
Inventarios	7.122	43.641
Cuentas por pagar	-2.145.631	358.459
Pasivos acumulados: impuestos	-26.765	37.678
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-90.592	1.836.303
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Compra de otros activos, netos	1.932	553
Adiciones de obras en curso, neto	-218.178	-1.798.834
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-216.247	-1.798.280
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones financieras	215.966	64.208
Ajustes a los resultados de años anteriores	-	-
Incremento patrimonial por la fusión con Intercopy S.A. y Patline S.A.	-	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	215.966	64.208
Flujos de efectivo netos del año	<hr/>	<hr/>
	-90.873	102.231
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	118.414	16.183
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	27.541	118.414

  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Ldo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiera y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

**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:

**Etapas 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.

**Etapas 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 2003, se encuentran pendientes de entregar a sus beneficiarios 3 casas y 1 local comercial

**Etapas III:** En enero del 2001, se inició la promoción, construcción y venta de 187 casas. Esta tercera etapa fue (en un 90%) concluida y entregada a sus beneficiarios mediante escrituras públicas durante el segundo semestre del 2003. Al 31 de diciembre del 2003, se encuentran pendientes de entregar a sus beneficiarios 7 casas.

**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.
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, Vivienda S.A. no tendrá derecho a participar de ellas.

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.

## **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.

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 2003 y 2002 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%.

**d) 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.

**e) 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 periodo.

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 - INVENTARIOS**

El saldo de este rubro por el valor de US\$/.7,122, al 31 de diciembre del 2002, corresponde a materiales de construcción no utilizados al cierre del ejercicio.

**NOTA 4.- OBRAS EN CURSO**

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b><u>Proyecto San Sebastián - Etapa II</u></b>		
Terreno	828	2,410
Costos Directos	12,544	36,491
Costos Indirectos	<u>3,920</u>	<u>11,404</u>
Total Etapa II	17,292	50,305
<b><u>Proyecto San Sebastián - Etapa III</u></b>		
Terreno	4,156	111,199
Costos Directos	65,810	1,655,796
Costos Indirectos	<u>22,416</u>	<u>473,344</u>
Total Etapa III	92,382	2,240,339
Total obras en curso	109,674	2,290,644

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el proyecto San Sebastián – Etapa II se encontraba en un grado de terminación del 100% y 99%, respectivamente. A esas mismas fechas, el proyecto San Sebastián – Etapa III se encontraba en un grado de terminación del 90% y 58% respectivamente.

#### **NOTA 5 – OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2003, el rubro obligaciones financieras incluyen varios préstamos sobre firmas con el Banco Bolivariano por el valor de US\$/.280.174, los cuales generaron una tasa promedio del 9% anual y vencían en el primer trimestre del 2004. Estos préstamos fueron cancelados antes de la fecha de emisión del presente informe (abril 23 del 2004).

Al 31 de diciembre del 2002, el rubro obligaciones financieras incluyen un préstamo contratado sobre firmas con el banco Rumíñahui 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>2003</u>	<u>2002</u>
Anticipos de clientes		
San Sebastián – Etapa II (1)	31,328	-----
San Sebastián – Etapa III (2)	94,368	2,184,988
Contratos de canje (3)	-----	92,330
Cuentas por pagar relacionadas (4)	118,384	118,693
Proveedores	<u>36,662</u>	<u>30,362</u>
Total	280,742	2,426,373

- (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 Sebastián a cambio de trabajos realizados en dicho proyecto.
- (4) Ver Nota 11 de Transacciones con relacionadas

## **NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA**

### **Situación fiscal**

La administración de la compañía, amparada en el criterio de sus asesores tributarios concluye que ha cumplido con sus obligaciones fiscales a cabalidad. El Servicio de Rentas Internas, ante una eventual revisión fiscal, podría no coincidir con los criterios emanados por la administración de la compañía o de sus asesores tributarios.

Los años 2003, 2002 y 2001 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 la Compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente US\$/.828 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. Al cierre del año 2003 no existen pérdidas tributarias acumuladas por amortizar.

## **NOTA 8 - PROVISIONES**

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2003:

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Obligaciones fiscales:</b>				
Retenciones en la fuente	3,267	17,307	15,337	5,237
Impuesto al valor agregado	13,844	48,874	48,566	14,152
Impuesto a la renta	19,705	11,300	30,375	630

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2002:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<b>Obligaciones fiscales:</b>				
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

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

### Transacciones con compañías y partes relacionadas durante el 2003 y 2002

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2003 y 2002, 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>2003</u>	<u>2002</u>
Inmoequinoccio S.A.		
Asesoría y gerencia de proyectos (1)	312,000	-----
Comisiones por gestión administrativa (2)	7,126	92,497
Gestión administrativa (3)	-----	67,200
Manejo gerencial	-----	16,800
Segurvivienda S.A.		
Honorarios por construcción del proyecto (4)	7,126	92,512
Proinmobiliaria S.A.		
Comisión por ventas (5)	37,165	97,289
Promoción y mercadeo	-----	16,800
Gridcom		
Honorarios por comercialización y publicidad	-----	9,856
Estudio y análisis de mercado	14,217	-----
Walter Wright		
Honorarios profesionales	39,600	38,403
Arrendamiento de oficinas (6)	56,018	56,448
Miguel Barra		
Honorarios profesionales	39,600	38,403

- (1) Corresponde a un contrato con Inmobiliaria Equinoccio S.A. (Inmoequinoccio S.A.) para la asesoría y gerencia del Proyecto San Sebastián de Calderón prestado durante el año 2003.
- (2) 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.

- (3) Corresponden a pagos por gestión administrativa prestados por la compañía Inmoequinoccio S.A. durante el año 2002.
- (4) Viviensa S.A. mantiene un contrato con "Segurvivienda" para la construcción 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.
- (5) Corresponde a un contrato con 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.
- (6) Corresponde al pago por el subarrendamiento de las oficinas donde funciona la compañía Viviensa 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.

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 2003 y 2002**

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Fideicomiso Dortmund	221,500	-----
Alfredo Eguiguren	91,259	-----
Fideicomiso San Felipe del Pinar	85,333	-----
Luis Eguiguren	60,234	-----
Proequinoccio	33,717	-----
Fideicomiso Altos del Valle	22,500	-----
Javier Lasso	20,982	-----
Proinmobiliaria	19,646	-----
Walter Wright	12,388	-----
José Eguiguren	10,269	-----
Patricio Troya	10,187	-----
Fideicomiso Maderos (6)	-----	231,998
Inmoequinoccio S.A.	-----	63,344
Otros menores	<u>17,501</u>	<u>-----</u>
Total	605,516	295,342

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Inmobiliaria Equinoccio	82,137	-----
Cristina Moshenek	14,340	-----
Miguel Barra	2,616	40,855
Walter Wright	2,760	52,731
Proinmobiliaria	-----	15,463
Gridcon	<u>16,531</u>	<u>9,644</u>
	118,384	118,693

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 2003 y 2002 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 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de mayo del 2004) 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.