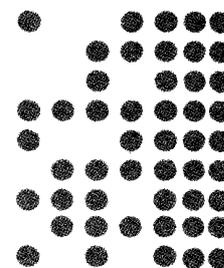


86.574

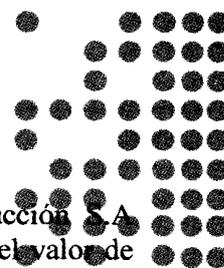


## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

20 de abril del 2007

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 2006 y 2005 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 nuestras auditorías.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, nuestras auditorías se realizaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2006 VivienSA S.A. muestra en el rubro "Inversiones permanentes" el valor de US/1,108,415, de los cuales US/1,020,415 corresponden al 50% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Conde" que fueron adquiridos el 31 de julio del 2006; este Fideicomiso fue propietario de un inmueble de aproximadamente 10 hectáreas en la parroquia Chillogallo del cantón Quito. Con fecha 5 de diciembre del 2006 el "Fideicomiso Conde" restituye y transfiere con cargo a su patrimonio autónomo el dominio y posesión del terreno a favor del "Fideicomiso Troje Norte" (a la fecha de emisión del presente informe la transferencia de dominio del inmueble se encuentra en proceso de legalización). Con estos antecedentes, comentamos que no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del "Fideicomiso Conde" y "Fideicomiso Troje Norte". No fue posible aplicar procedimientos alternos de auditoría para obtener evidencia suficiente y competente que nos permita determinar la razonabilidad del rubro "inversiones permanentes".
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivado del asunto mencionado en el párrafo 3, 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 2006 y 2005, 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.



5. Con fecha 31 de julio del 2006, las compañías Viviensa S.A. y Ecoproducción S.A. adquirieron el 100% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Conde" por el valor de US/2,020,415. En enero del 2007, el 100% de estos derechos fueron transferidos por el mismo valor al Fideicomiso "Troje Norte". Viviensa S.A. y Ecoproducción son dueños del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Troje Norte", en partes iguales.
6. Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presume vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido resoluciones aclaratorias sobre ciertos conceptos contenidos en estas reformas tributarias, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
7. Nuestro informe sobre los estados financieros adjuntos, han sido preparados para uso exclusivo de los accionistas de Viviensa S.A. para que conozcan sobre la situación financiera de dicha compañía al 31 de diciembre del 2006 de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, el presente informe no podrá ser utilizado por terceros sin que haya la firma de aceptación expresa de los accionistas de la compañía y del socio principal de BcgBusiness Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda..

*Bcg Business Consulting Group*

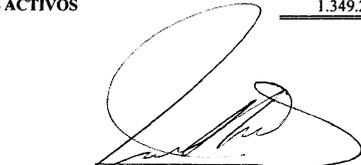
**BcgBusiness Consulting Group**  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376



**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 2006 y 2005.**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>		<u>Nota:</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		2.331	11.484	Obligaciones financieras	4	1.020.415	9.143
Cuentas por Cobrar		234.163	260.700	Cuentas por pagar		72.376	91.212
Clientes		2.311	2.311	Proveedores		17.400	20.900
Impuestos anticipados		6.580	6.102	Compañías y partes relacionadas	7	52.619	67.955
Compañías y partes relacionadas	7	218.564	249.123	Contratos de canje		2.357	2.357
Otras cuentas por cobrar		6.728	3.164	Pasivos acumulados		35	941
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>236.494</b>	<b>272.184</b>	Obligaciones fiscales	5,6	-	941
INVERSIONES PERMANENTES	3	1.108.415	88.000	Obligaciones laborales	6	35	-
ACTIVOS FIJOS		1.175	1.859	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.092.826</b>	<b>101.296</b>
OTROS ACTIVOS		3.144	3.144	<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>		<b>256.402</b>	<b>263.891</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.349.228</b>	<b>365.187</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.349.228</b>	<b>365.187</b>

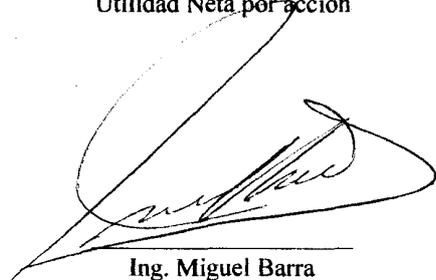
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Ldo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

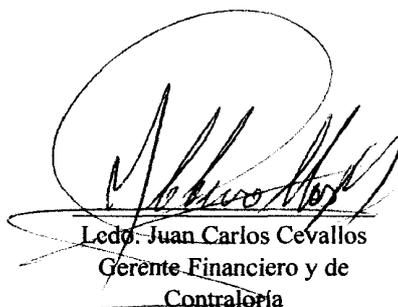
  
 C.P.A. Maria Guerrero  
 Contadora General

**VIVIENSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005.**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

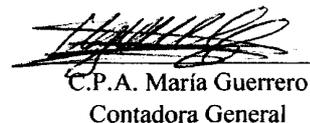
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos por ventas de inmuebles	-	3.000
Costo de Ventas	-	-
Utilidad bruta	<u>-</u>	<u>3.000</u>
Gastos operacionales	(8.440)	(7.966)
Ingresos (egresos) no operacionales	<u>951</u>	<u>8.640</u>
Utilidad neta antes de impuesto a la renta	(7.489)	3.674
25% de impuesto a la renta	-	(940)
Utilidad neta	<u>(7.489)</u>	<u>2.734</u>
Número de acciones ordinarias en circulación	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
Utilidad Neta por acción	<u>-0,07132</u>	<u>0,02604</u>



Ing. Miguel Barra  
Gerente General



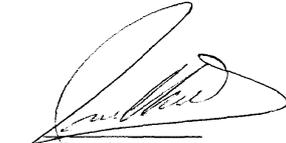
Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
Gerente Financiero y de  
Contraloría



C.P.A. María Guerrero  
Contadora General

VIVIENSA S.A.  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005.  
 (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>
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2004	4.200	24.067	2.270	176.819	77.624	-23.823	261.157
Traslado de los resultados del año 2004 a la cuenta resultados acumulados					-23.823	23.823	-
Pérdida del ejercicio						2.734	2.734
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005</b>	<b>4.200</b>	<b>24.067</b>	<b>2.270</b>	<b>176.819</b>	<b>53.801</b>	<b>2.734</b>	<b>263.891</b>
Traslado de los resultados del año 2005 a la cuenta resultados acumulados					2.734	-2.734	-
Utilidad del ejercicio						-7.489	-7.489
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006</b>	<b>4.200</b>	<b>24.067</b>	<b>2.270</b>	<b>176.819</b>	<b>56.535</b>	<b>-7.489</b>	<b>256.402</b>

  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

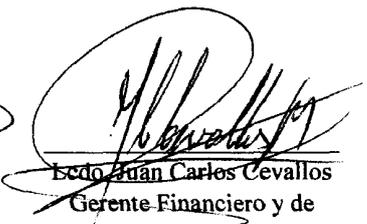
  
 Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. María Guerrero  
 Contadora General

VIVIENSA S.A.  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005.**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo provisto de clientes	-	2.254
Efectivo pagado a proveedores	-8.181	-15.477
Efectivo pagado en obligaciones fiscales	-2.376	-13.055
Efectivo pagado en obligaciones laborales	-2.063	-
Efectivo cobrado (pagado) por movimiento financiero	951	8.640
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	15.223	44.911
Efectivo neto provistode (pagado) de otras cuentas por cobrar	-3.564	7.190
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	-10	34.463
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones netas de inversiones permanentes	-1.020.415	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	-1.020.415	-
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Incremento de obligaciones financieras	1.011.272	-30.857
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	1.011.272	-30.857
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	-9.153	3.606
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	11.484	7.878
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	2.331	11.484

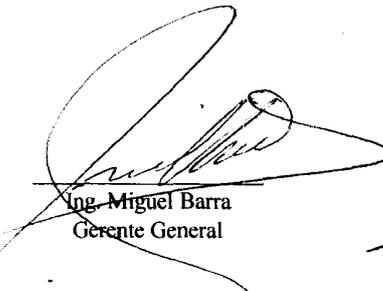
  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Lcdo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. Maria Guerrero  
 Contadora General

VIVIENSA S.A.  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: COMPROBACION**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005.**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	-7.489	2.734
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	684	786
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	26.537	75.801
Cuentas por pagar	-18.836	-39.771
Pasivos acumulados	-906	-5.087
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	-10	34.463

  
 Ing. Miguel Barra  
 Gerente General

  
 Ldo. Juan Carlos Cevallos  
 Gerente Financiero y de  
 Contraloría

  
 C.P.A. Maria Guerrero  
 Contadora General

**VIVIENSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005**

**Abreviaturas usadas:**

<b>S/m.</b>	-	Miles de sucres
<b>USD/.</b>	-	Dólares estadounidenses
<b>Viviensa</b>	-	Viviensa S.A.
<b>Ecoproducción</b>	-	Ecoproducción S.A.
<b>Enlacefondos</b>	-	Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos

**VIVIENSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

**a) Constitución**

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

Para desarrollar sus objetivos, los estatutos de la compañía contemplan, entre otras, la realización de las siguientes actividades:

“planificar, promocionar y publicitar proyectos inmobiliarios; adquirir, enajenar, negociar, manejar, explotar, permutar y arrendar inmuebles; constituir gravámenes y administrar de toda clase de bienes muebles e inmuebles”.

**b) Proyecto Troje Norte**

**Antecedentes:**

Con fecha 5 de abril del 2004, se constituyó el “Fideicomiso Conde” cuyo objetivo principal es la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario “el Conde”.

Con fecha 7 de abril del 2004, el “Fideicomiso Conde” adquirió el terreno que está ubicado en la parroquia Chillogallo del cantón Quito y que tiene una superficie aproximada de 10 hectáreas. En este terreno se construirá el Proyecto inmobiliario denominado “El Conde”.

**Adquisición de los derechos de beneficiario**

Con fecha 31 de julio del 2006, **VivienSA** adquirió el 50% de los derechos de beneficiario del “Fideicomiso Conde” por el valor de US/1,000,000 mas los respectivos intereses por financiamiento. El 50% restante fue adquirido por **Ecoproducción**.

Para efectuar la compra de estos derechos fiduciarios, el Banco Solidario otorgó a las compañías **VivienSA** y **Ecoproducción** un préstamo de US/.2,040,830 pagaderos en cuotas semestrales a partir del 19 de enero del 2009 hasta el 19 de julio del 2014 ; este crédito está sujeto a una tasa de interés reajutable del 9% anual y está garantizado con el inmueble de propiedad del “Fideicomiso Conde”; en el contrato de crédito se indica que los deudores se constituyeron en fiadores solidarios de la deuda.

**Constitución del “Fideicomiso Troje Norte”**

Con fecha 5 de diciembre del 2006, se constituyó el “Fideicomiso Troje Norte” cuyo objetivo principal es la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario “Troje Norte”. A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de Fideicomiso:

**Constituyentes:** Viviensa y Ecoproducción en conjunto

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

**Proyecto inmobiliario:** la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario "Troje Norte"

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

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

### **Restitución del terreno que perteneció al "Fideicomiso Conde" en favor del "Fideicomiso Troje Norte"**

En esta misma fecha (5 de diciembre del 2006), el Fideicomiso Conde restituye y transfiere con cargo a su patrimonio autónomo el dominio y posesión del terreno ubicado en la parroquia Chillogallo del cantón Quito que tiene una superficie aproximada a 10 hectáreas. Esta transferencia fue autorizada por el Banco Solidario debido a que mantiene una hipoteca a su favor sobre estos inmuebles. A la fecha de emisión del presente informe la transferencia de dominio del inmueble se encuentra en proceso de legalización

### **Cesión de derechos fiduciarios a favor del "Fideicomiso Troje Norte"**

Con fecha 31 de julio del 2006, las compañías Viviensa S.A. y Ecoproducción S.A. adquirieron el 100% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Conde" por el valor de US/2,020,415. En enero del 2007, el 100% de estos derechos fueron transferidos por el mismo valor al Fideicomiso "Troje Norte". Viviensa S.A. y Ecoproducción son dueños del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Troje Norte", en partes iguales.

### **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** 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** 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, **Viviensa** no tendrá derecho a participar de ellas.

El Fideicomiso Maderos se constituyó con el propósito de desarrollar el Proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Maderos" 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 inscritas en el Registro Mercantil. 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) Inversiones en acciones –**

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

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

**d) Activos fijos**

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

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

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

**e) Otros activos**

Corresponde en inmuebles disponibles para la venta y se muestra al costo histórico; el monto neto del rubro otros activos no exceden su valor de utilización económica.

**f) Impuesto a la renta**

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. La Compañía no registró una provisión para impuesto a la renta del 2006 y 2005 debido a que sus bases imponibles fueron negativas.

**g) 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.

## **h) 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.

## **i) Utilidad por acción**

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

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

## **NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**

Composición:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fideicomiso Troje Norte (1)	1,020,415	-----
Landuni S.A.	<u>88,000</u>	<u>88,000</u>
Total	1,108,415	88,000

(1) Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.

## **NOTA 4 – OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Para efectuar la compra de estos derechos fiduciarios del "Fideicomiso Conde" (Ver literal b) de la Nota 1), el Banco Solidario otorgó a las compañías **Viviensa** y **Ecoproducción** un préstamo de US/2,040,830 pagaderos en cuotas semestrales a partir del 19 de enero del 2009 hasta el 19 de julio del 2014 ; este crédito está sujeto a una tasa de interés reajutable del 9% anual y está garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Conde"; en el contrato de crédito se indica que los deudores se constituyeron en fiadores solidarios de la deuda.

## NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal

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

Los años 2003, 2004, 2005 y 2006 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 2006 la Compañía mantiene pérdidas tributarias por amortizar por el valor de US/31,240.

### Impuestos anticipados

Composición:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Crédito tributario por retenciones en la fuente</u>		
Año 2004	500	500
<u>Crédito tributario por anticipos de impuesto a la renta</u>	-----	-----
Año 2004	5,602	5,602
Año 2005	<u>458</u>	<u>-----</u>
<u>Total impuestos (crédito tributario)</u>	6,560	6,102

### Impuesto a la renta causado

Composición:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	(7,489)	3,674
(-) 15% de participación laboral	-----	-----
(+) Gastos no deducibles	<u>40</u>	<u>86</u>
Base imponible del impuesto a la renta	(7,449)	3,760
Impuesto a la renta causado	-----	941

## NOTA 6 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre del año 2006

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Beneficios sociales	-----	2,133	2,098	35
Obligaciones fiscales	941	36	977	-----

Al 31 de diciembre del año 2005

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Obligaciones fiscales	6,028	1,192	6,279	941

- (1) Incluye provisiones para el pago de participación laboral, sueldos y salarios, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, aportes patronales y personales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), fondo de reserva, entre otros.
- (2) Incluye provisiones para el pago del impuesto a la renta (US/.940 – 2005), el impuesto al valor agregado (IVA) por pagar, retenciones en la fuente efectuadas al personal y a los proveedores de bienes y servicios, y, retenciones del impuesto al valor agregado (IVA).

## NOTA 7 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2006 y 2005, con partes vinculadas. 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>2006</u>	<u>2005</u>
Adiciones de Inversiones		
Fideicomiso "Troje Norte" (1)	1,020,415	-----

- (1) Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1

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.

<u>Composición de saldos:</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fideicomiso Dortmund	104,996	119,415
Inmonace S.A.	45,500	45,500
Fideicomiso San Felipe del Pinar	35,275	35,275
Proinmobiliaria S.A.	18,087	18,087
Inmobiliaria Palatina S.A.	8,706	14,433
Otros menores	<u>6,000</u>	<u>16,413</u>
Total	218,564	249,123

Cuentas por pagar:

Walter Wright	24,675	27,876
Cristina Moshenek	14,340	14,340
Inmobiliaria Equinoccio	11,690	17,687
Inmobiliaria Palatina S.A.	-----	7,000
Miguel Barra	<u>1,914</u>	<u>1,052</u>
	52,619	67,955

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

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presuma vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido resoluciones aclaratorias sobre ciertos conceptos contenidos en estas reformas tributarias, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**NOTA 8 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende 4,200 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1 dólar cada una.

**NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de abril del 2007) 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.