

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución de cuentas patrimoniales

Estado de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

S/m. - Miles de sures

USD/. - Dólares estadounidenses

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

27 de abril del 2009

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 2008 y 2007 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 2008, **Viviensa S.A.** muestra en el rubro "Inversiones" el valor de US/1.116.677 (US/1.054.372 – 2007), de los cuales USD/1.069.372 (US/1.054.372 – 2007) corresponden al 50% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Troje Norte"; este Fideicomiso es propietario de un inmueble de aproximadamente 10 hectáreas en la parroquia Chillogallo del cantón Quito. Informamos que no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte" y que por lo tanto no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar que las transacciones y saldos con este Fideicomiso se encuentren conciliados con los registros contables de **Viviensa S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007.
4. Los registros contables adjuntos, muestran un ajuste a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados por US/37.081. Este registro contable corresponde a la utilidad producida en la venta de acciones de la compañía Landuni S.A., transacción que ocurrió el 25 de noviembre del 2005.
5. Los registros contables adjuntos, muestran un ajuste a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados por US/133.674. Este registro contable corresponde a los intereses devengados desde el 31 de julio del 2006 (fecha en que la **Viviensa S.A.** recibió un préstamo del Banco Solidario) hasta el 31 de diciembre del 2007.



6. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivado de los asuntos mencionados en el párrafo 3, y, por los efectos mencionados en los párrafos 4 y 5, 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 2008 y 2007, 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.
7. Tal como se indica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe existen dudas razonables sobre la continuidad de sus operaciones considerando que el patrimonio de la compañía tiene un saldo de US\$/.63,098; en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que la Superintendencia de Compañías puede iniciar el proceso de disolución de la empresa en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2009.
8. Mediante un contrato de subrogación firmado el 30 de noviembre del 2008, **Viviensa S.A.** aceptó recibir activos y pasivos que pertenecían a la compañía Tradecozz Cía. Ltda.. Los activos recibidos por medio de este contrato ascendieron a US\$/.49.877 y los pasivos recibidos ascendieron a US\$/.63.167. La diferencia entre activos y pasivos fue registrada contra los resultados del año 2008
9. La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
10. A la fecha de emisión del presente informe la economía ecuatoriana se encuentra atravesando una difícil situación económica derivada de la crisis financiera que se desató a nivel internacional durante el segundo semestre del año 2008; La economía ecuatoriana podría deteriorarse durante el año 2009 si: a) los precios del petróleo no recuperan su valor promedio del año 2007, b) continúan cayendo las remesas de dinero que envían los migrantes hacia el Ecuador, c) la balanza comercial del país muestra déficits significativos, y, d) continúa la falta de financiamiento para el país y para las empresas ecuatorianas. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos no se conoce los efectos que podrían surgir derivados de este difícil entorno económico en el Ecuador. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

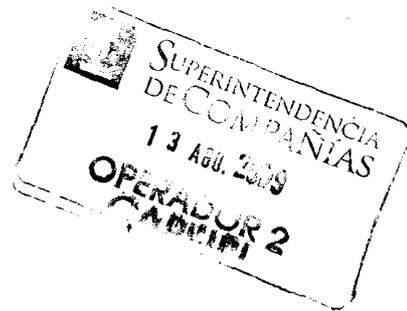


11. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

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 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

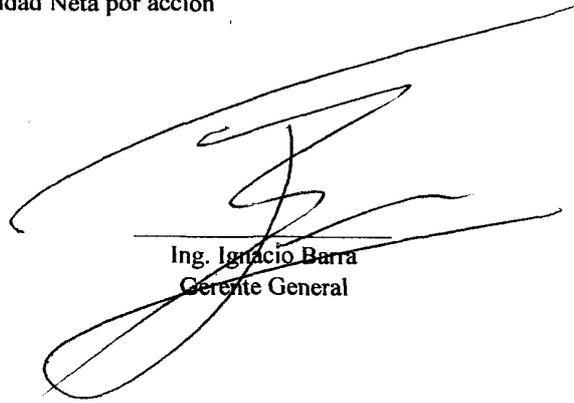
	<u>Nota:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>		<u>Nota:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo		3,115	3,635	Obligaciones financieras	5	1,245,927	1,020,415
Cuentas por Cobrar		208,891	338,166	Cuentas por pagar		146,491	83,843
Clientes		6,070	2,726	Cuentas por pagar		17,400	17,400
Impuestos anticipados	7 e)	8,247	6,890	Compañías y partes relacionadas	8	65,035	59,553
Compañías y partes relacionadas	8	144,697	322,157	Anticipos de clientes		890	6,890
Otras cuentas por cobrar	3	49,877	6,393	Otras cuentas por pagar	3	63,166	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>212,006</u>	<u>341,801</u>	Obligaciones laborales	6	93	39
				Obligaciones fiscales	7 d)	-	525
ACTIVO NO CORRIENTE				TOTAL PASIVO		<u>1,392,511</u>	<u>1,104,822</u>
INVERSIONES	4	1,116,677	1,054,372	PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		(63,098)	295,461
ACTIVOS FIJOS		730	966	Capital social	9	4,200	4,200
OTROS ACTIVOS		-	3,144	Aportes para futuras capitalizaciones		-	24,067
				Reserva legal	2 g)	2,520	2,520
TOTAL ACTIVOS		<u>1,329,413</u>	<u>1,400,283</u>	Reserva de capital	2 h)	176,819	176,819
				Resultados acumulados		(131,016)	86,127
				Resultados del ejercicio		(115,621)	1,728
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,329,413</u>	<u>1,400,283</u>


Ing. Ignacio Barra
Gerente General


C.F.A. Nancy Vega
Contadora General

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos		3,800	16,500
Gastos operacionales		<u>(27,584)</u>	<u>(14,005)</u>
Utilidad bruta		(23,784)	2,495
Ingresos (egresos) no operacionales		-	3
Gastos financieros	5	<u>(91,837)</u>	
Utilidad neta antes de impuesto a la renta		(115,621)	2,498
25% de impuesto a la renta		-	(520)
Utilidad neta		<u>(115,621)</u>	<u>1,978</u>
Utilidad neta		<u>(115,621)</u>	<u>1,978</u>
Número de acciones ordinarias en circulación		<u>105,000</u>	<u>105,000</u>
Utilidad Neta por acción		<u>-1.10115</u>	<u>0.01884</u>



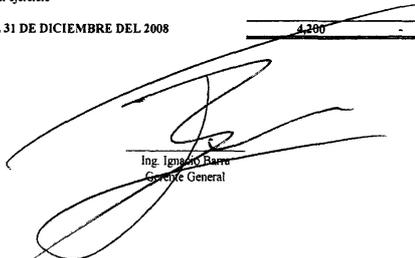
Ing. Ignacio Barra
Gerente General



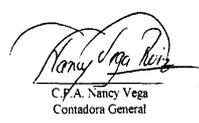
C.P.A. Nancy Vega
Contadora General

VIVIENSA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Capital	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006		4,200	24,067	2,270	176,819	56,535	-7,489	256,402
Traslado de los resultados del año 2006 a la cuenta resultados acumulados						-7,489	7,489	-
Utilidad en venta de acciones transferidas el 25 de noviembre del 2005	10					37,081		37,081
Utilidad del ejercicio							1,978	1,978
Apropiación de la reserva legal correspondiente a los resultados del año 2007				250			-250	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007		4,200	24,067	2,520	176,819	86,127	1,728	295,461
Traslado de los resultados del año 2007 a la cuenta resultados acumulados						1,728	-1,728	-
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones			-24,067					-24,067
Dividendos declarados						-85,197		-85,197
Ajuste a resultados de años anteriores	10					-133,674		-133,674
Utilidad del ejercicio							-115,621	-115,621
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		4,200	-	2,520	176,819	-131,016	-115,621	-63,098



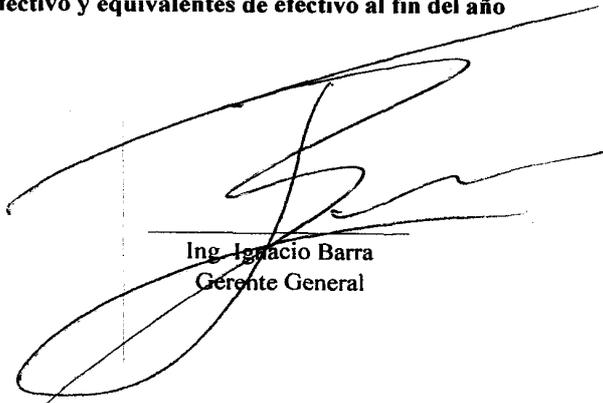
Ing. Ignacio Barro
 Gerente General



C.F.A. Nancy Vega
 Contadora General

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	-5,544	20,618
Efectivo pagado a proveedores	90,080	-10,792
Efectivo pagado en obligaciones fiscales	-1,904	-498
Efectivo pagado en obligaciones laborales	-2,688	-2,492
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	182,942	-59,578
Efectivo cobrado (pagado) por movimiento financiero	-91,837	3
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	171,049	-52,739
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de inversiones	-62,305	54,043
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-62,305	54,043
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución de aportes para futuras capitalizaciones	-85,197	-
Dividendos pagados a los socios	-24,067	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	-109,264	-
Flujos de efectivo netos del año	-520	1,304
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,635	2,331
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	3,115	3,635



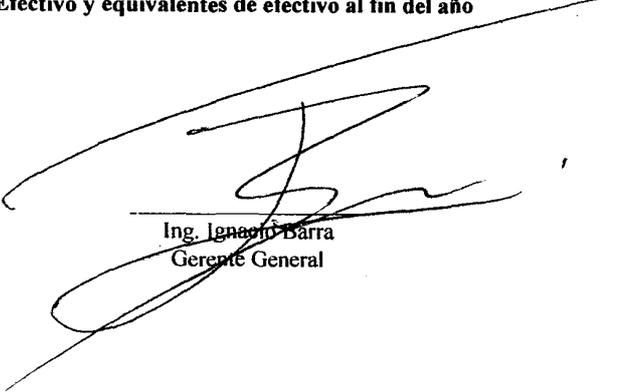
Ing. Ignacio Barra
 Gerente General



C.P.A. Nancy Vega
 Contadora General

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: COMPROBACION
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	-115,621	1,978
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	236	209
Ajustes efectuados a resultados de años anteriores	-133,674	37,081
Intereses devengados no cancelados	225,512	-
Otros activos cargados al estado de resultados	3,144	-
 Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	129,275	-104,003
Cuentas por pagar	62,648	11,467
Obligaciones laborales	54	4
Obligaciones fiscales	-525	525
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<hr/> 171,049	<hr/> -52,739
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de inversiones permanentes	-62,305	54,043
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<hr/> -62,305	<hr/> 54,043
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución de aportes para futuras capitalizaciones	-24,067	-
Dividendos pagados a los socios	-85,197	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<hr/> -109,264	<hr/> -
Flujos de efectivo netos del año	<hr/> -520	<hr/> 1,304
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,635	2,331
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<hr/> 3,115	<hr/> 3,635


 Ing. Ignacio Barra
 Gerente General


 C.P.A. Nancy Vega
 Contadora General

VIVIENSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

Abreviaturas usadas:

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

NOTA 1 - OPERACIONES

a) Constitución

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

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

b) Proyecto Troje Norte

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

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

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

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

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

c) Contrato de subrogación de activos y pasivos

Mediante un contrato de subrogación firmado el 30 de noviembre del 2008, **VivienSA** aceptó recibir activos y pasivos que pertenecían a la compañía **TradecoZZ**. Los activos recibidos por medio de este contrato ascendieron a US/.49.877 y los pasivos recibidos ascendieron a US/.63.166. La diferencia entre activos y pasivos fue registrada contra los resultados del año 2008.

A continuación un detalle de los activos y pasivos recibidos:

Composición de activos recibidos:

	<u>2008</u>
Multibusiness S.A.	28.578
Familia Herdoíza	6.152
Inmobiliaria Palaitina Inmopalatina S.A.	5.305
Walter Wright	3.892
Miguel Barra	3.692
Otras cuentas por cobrar	2.258
TOTAL	49.877

Composición de pasivos recibidos:

	<u>2008</u>
Ribera de la Hacienda	20.000
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	11.493
Profile Cía. Ltda.	8.726
Arupos de la Hacienda	6.289
Inmobiliaria Palaitina Inmopalatina S.A.	5.502
Ecoproducción S.A.	4.505
Otras cuentas por cobrar	6.651
TOTAL	63.166

d) Fideicomiso Maderos

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

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

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

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, se estima que el Fideicomiso Maderos será liquidado durante el año 2009

e) Precios de transferencia.

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

f) Situación económica del país

A la fecha de emisión del presente informe la economía ecuatoriana se encuentra atravesando una difícil situación económica derivada de la crisis financiera que se desató a nivel internacional durante el segundo semestre del año 2008; La economía ecuatoriana podría deteriorarse durante el año 2009 si: a) los precios del petróleo no recuperan su valor promedio del año 2007, b) continúan cayendo las remesas de dinero que envían los migrantes hacia el Ecuador, c) la balanza comercial del país muestra déficits significativos, y, d) continúa la falta de financiamiento para el país y para las empresas ecuatorianas. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos no se conoce los efectos que podrían surgir derivados de este difícil entorno económico en el Ecuador. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

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

a) Preparación de los estados financieros –

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

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

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos por venta de inmuebles –

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

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

c) Inversiones –

Las inversiones en acciones 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 a inmuebles disponibles para la venta que se muestran 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. Para los años 2008 y 2007 la compañía aplicó la tasa del 25% de impuesto a la renta sobre las bases imponibles de dichos años.

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 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Mediante un contrato de subrogación firmado el 30 de noviembre del 2008, **Viviensa** aceptó recibir activos y pasivos que pertenecían a la compañía **Tradeco**. Los activos recibidos por medio de este contrato ascendieron a US/.49.877 y los pasivos recibidos ascendieron a US/.63.166. La diferencia entre activos y pasivos fue registrada contra los resultados del año 2008. Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.

NOTA 4 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomiso Troje Norte	(1)	1.069.372	1.054.372
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	(2)	46.800	-
Fideicomiso Madero		505	-
Saldo final		1.116.677	1.054.372

(1) Corresponde a inversiones en el Fideicomiso "Troje Norte"; (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1).

(2) Corresponde a la compra de 6 acciones de la compañía Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles.

NOTA 5 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obligaciones a corto plazo:			
Banco Solidario	(1)	1.020.415	1.020.415
Intereses por pagar	(2)	225.512	-
TOTAL		1.245.927	1.020.415

(1) Corresponde al 50% de un préstamo con el Banco Solidario otorgó a las compañías **Viviensa** y **Ecoproducción** por el valor de US/2.040.830 pagaderos en cuotas semestrales a partir del 19 de enero del 2009 hasta el 19 de julio del 2014 ; este crédito está sujeto a una tasa de interés reajutable del 9% anual y está garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Troje Norte"; en el contrato de crédito se indica que los deudores se constituyeron en fiadores solidarios de la deuda.

(2) Son los intereses por pagar por US/225.512 que corresponden al periodo comprendido entre el 31 de julio del 2006 (fecha en que la **Viviensa S.A.** recibió el préstamo del Banco Solidario) hasta el 31 de diciembre del 2008.

NOTA 6 – OBLIGACIONES LABORALES

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos finales</u>
Remuneraciones	-	2.400	(2.400)	-
Beneficios legales	-	-	-	-
Seguridad social	39	342	(288)	93
Participación laboral	-	-	-	-
Otros beneficios	-	-	-	-
TOTAL	39	2.742	(2.688)	93

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos finales</u>
Remuneraciones	-	2.160	(2.160)	-
Beneficios legales	-	-	-	-
Seguridad social	35	262	(258)	39
Participación laboral	-	-	-	-
Otros beneficios	-	74	(74)	-
TOTAL	35	2.496	(2.492)	39

NOTA 7 – SITUACION FISCAL

a) Situación fiscal –

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2005, 2006, 2007 y 2008 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria (ingresos gravados menos gastos deducibles) de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de la base imponible.

Al cierre del año 2008 la Compañía mantiene pérdidas tributarias por amortizar por el valor de US/.30,240.

c) Crédito fiscal registrado

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente:				
Año 2008	-	-	-	-
Año 2007	330	-	(330)	-
Año 2006	958	-	-	958
Año 2004	5.602	-	-	5.602
SUBTOTAL	6.890	-	-330	6.560
Anticipo de impuesto a la renta:				
Año 2008	-	1.687	-	1.687
SUBTOTAL	-	1.687	-	1.687
TOTAL	6.890	1.687	-330	8.247

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente:				
Año 2007	-	330	-	330
Año 2006	958	-	-	958
Año 2005	5.602	-	-	5.602
SUBTOTAL	6.560	330	-	6.890
Crédito tributario de IVA:				
IVA en compras	-	-	-	-
Retenciones de IVA	-	-	-	-
SUBTOTAL	-	-	-	-
TOTAL	6.560	330	-	6.890

d) Obligaciones fiscales registrada:

Composición al 31 de diciembre del 2008:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente:				
Retenciones en la fuente	5	22	(27)	-
Retenciones de IVA	-	-	-	-
IVA en ventas	-	-	-	-
Impuesto a la renta	520	-	(520)	-
TOTAL	525	22	-547	-

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidados</u>	<u>Saldos finales</u>
Retenciones en la fuente:				
Retenciones en la fuente	-	66	(61)	5
Retenciones de IVA	-	107	(107)	-
IVA en ventas	-	-	-	-
Impuesto a la renta	-	520	-	520
TOTAL	-	693	-168	525

e) Conciliación tributaria

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	-115.621	2.498
(-) 15% de participación laboral	-	-
(+) Gastos no deducibles	13.289	82
(-) Amortización de pérdidas	-	-500
Base imponible del impuesto a la renta	-102.332	2.080
Impuesto a la renta del año	-	520

NOTA 8 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2008 y 2007, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

- a) Contrato de subrogación de activos y pasivos con la compañía **Tradeco** (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.
- b) Otras transacciones menores

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

En adición a los saldos indicados en la Nota 3, a continuación detallamos los saldos con partes relacionadas:

Composición de saldos:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas por cobrar: partes vinculadas		
Inmobiliaria Palatina S.A.	79.630	7.706
Fideicomiso San Felipe del Pinar	28.275	28.275
Proinmobiliaria S.A.	18.087	18.087
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	13.042	
Fideicomiso Dortmund	-	104.996
Inmonace S.A.	-	45.500
Codimca S.A.	-	53.422
Multibusiness S.A.	-	40.571
Imagenología del Valle S.A.	-	16.170
Otros menores	5.663	7.430
TOTAL	<hr/> 144.697	<hr/> 322.157
Cuentas por pagar: proveedores		
Proinmobiliaria S.A.	24.190	24.190
Walter Wright	14.340	14.340
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	5.616	-
Multibusiness S.A. (accionista)	9.475	3.500
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	13.530
Walter Wright (accionista)	7.449	3.500
Otras menores	3.965	493
TOTAL	<hr/> 65.035	<hr/> 59.553

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

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

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

NOTA 10 – AJUSTES A RESULTADOS ACUMULADOS

Ajuste registrado en el año 2007 por la venta de acciones en el año 2005:

Los registros contables adjuntos, muestran un ajuste a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados por US/37.081. Este registro contable corresponde a la utilidad producida en la venta de acciones de la compañía Landuni S.A., transacción que ocurrió el 25 de noviembre del 2005.

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

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

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de abril del 2009) 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.