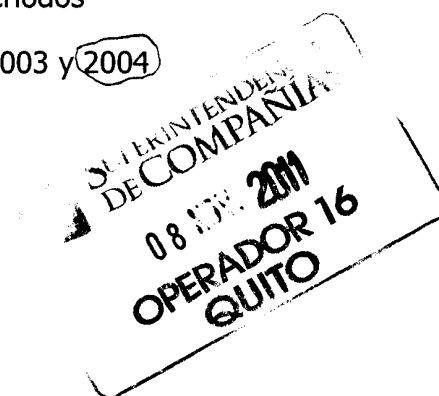


EXP. 17368

**DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.**

Informe de Auditoría por los períodos

terminados al 31 de diciembre del 2003 y 2004



## CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de evolución del patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Conciliaciones entre los resultados netos y los flujos de efectivo netos utilizados por actividades de operaciones
- Notas a los estados financieros

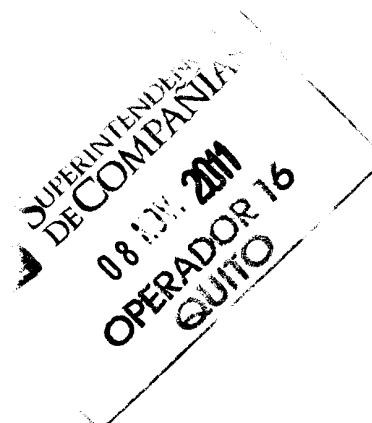


## Informe de Auditoría Independiente

Señores

Socios

**DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA**



1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.** por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2003 y 2004, los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a nuestra auditoría. Los estados financieros del año 2002 no fueron auditados, pero sus saldos al 31 de diciembre del 2002 son los mismos que al 31 de diciembre del 2003. Los estados financieros del año 2001 fueron auditados por otro auditor, quien en su opinión presentó una opinión con calificación, la misma que se presenta en el numeral 3 y 4 de este informe.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. "La Compañía presenta la cuenta terrenos con un valor de USD. 2.451, debido a que mediante Acta de Junta General de Socios del 11 de octubre del 2001 se dejó sin efecto el avalúo por USD. 1.633.927, realizado por el Arq. Iván Catani Terán, según informe 2001-15 emitido el 18 de septiembre del 2001, este inmueble respalda la garantía hipotecaria del crédito otorgado por el banco la Previsora-Filanbanco por USD. 1.193.068 a Ecovivicont S.A., socio principal de Del Hierro Delca, quien se convirtió en garante solidario., por lo cual el terreno se encuentra subvalorado por un valor de USD. 1.848.139,89."
4. "Durante el ejercicio económico 2001, la Compañía no registra ingresos operacionales de la actividad autorizada según el objeto social, sin embargo, los gastos administrativos que han ascendido al valor de USD28.493 se han contabilizado a gastos, cuando debieron registrarse como costos de los proyectos habitacionales. Estos gastos han sido cubiertos por la Compañía Ecovivicont. S.A."
5. El día 10 de octubre del 2002, se emite escritura de cancelación de hipoteca otorgada por Filanbanco a favor de la empresa Del Hierro Delca Cía. Ltda., por cuanto se cancela la obligación de la Compañía Ecovivicont S.A. de la cual garantizaba todas sus obligaciones, al ser poseedora del 100% de las acciones. Esta obligación con el Filanbanco es cancelada por la compañía con los certificados de depósitos de los Sres. Louis Echeverri y Carmen Clavijo de la misma entidad, contrayendo la Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda. obligación a favor de ellos, para lo cual se firma de un pagaré, por USD. 1.193.068,20, emitido y firmado el 25 de abril del 2002, a lo orden de Louis Echeverri Restrepo y Carmen Eugenia Clavijo quienes se

constituyen en acreedores hipotecarios. La Junta General de la Compañía decide entregar en dación de pago su terreno denominado San Nicolás, ubicado en la Parroquia de Conocoto. La obligación fue aceptada a un plazo de trescientos sesenta y cinco días vista, la misma que en caso de atraso en los pagos, causaría intereses de mora más el recargo legal regulado por el Banco Central del Ecuador. La Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., no cancela esta obligación, por lo que se genera intereses del período 2003. La Compañía no ha registrado los intereses correspondientes al año 2003 por un valor de USD. 97.593, por lo que los pasivos y los resultados del período están subestimados en este valor.

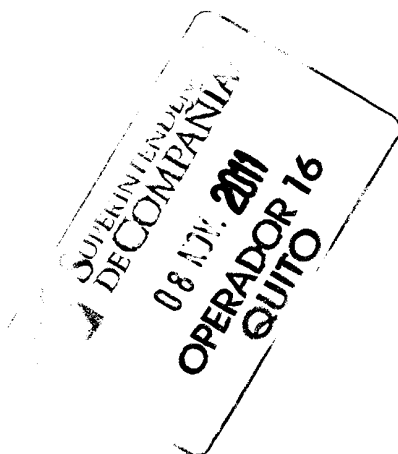
6. En el año 2004, la compañía no canceló la obligación con los señores Louis Echeverri Restrepo y Carmen Eugenia Clavijo, no se registró los intereses correspondientes al 2004, que alcanzan un monto de USD 127.041, por lo que tanto los pasivos y los resultados del período 2004 están subestimados en este valor.
7. En nuestra opinión, excepto a lo expresado en los párrafos 3, 4, 5 y 6, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de **DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, con normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
8. El patrimonio presenta un saldo negativo de USD 28.069 y las actividades del período no generaron ingresos, por lo que se ve afectado el principio de empresa en marcha, que determina la continuidad de las operaciones en forma normal.

Quito, Ecuador  
17 de junio del 2010



Dr. Hugo Bonilla - Socio  
CPA N. 23.503

Registro Nacional de Auditores Externos  
SC RNAE 548





DEL HIERRO DELCA CÍA. LTDA.  
BALANCE GENERAL  
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004

| ACTIVOS                                  |                  |                  | PASIVOS                                  |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                          | 2003             | 2004             |                                          | 2003             | 2004             |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                |                  |                  | <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                |                  |                  |
| Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 6) | <u>1.180.067</u> | <u>1.180.067</u> | Sobregiro bancario (Nota 10)             | 1.370            | 1.370            |
| Ecovivcont S.A.                          | 1.180.067        | 1.180.067        | <b>Documentos y cuentas por pagar:</b>   | <b>745.175</b>   | <b>745.175</b>   |
|                                          |                  |                  | Cuentas por pagar relacionadas (Nota 11) | 230.753          | 230.753          |
| Otras cuentas por cobrar (Nota 7)        | <u>318</u>       | <u>318</u>       | Otras cuentas por pagar (Nota 12)        | 514.422          | 514.422          |
| Otras cuentas por cobrar                 | 318              | 318              | <b>Total pasivo corriente</b>            | <b>746.545</b>   | <b>746.545</b>   |
| <b>Total activo corriente</b>            | <b>1.180.385</b> | <b>1.180.385</b> | <b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>             |                  |                  |
| <b>Activo fijo neto (Nota 8)</b>         |                  |                  | Préstamos largo plazo (Nota 13)          | 688.265          | 688.265          |
| Terrenos                                 | 2.451            | 2.451            | Otros pasivos a largo plazo (Nota 14)    | 600              | 600              |
| <b>Otros Activos (Nota 9)</b>            | <b>224.505</b>   | <b>224.505</b>   | <b>Total pasivo a largo plazo</b>        | <b>688.865</b>   | <b>688.865</b>   |
|                                          |                  |                  | <b>TOTAL PASIVOS</b>                     | <b>1.435.410</b> | <b>1.435.410</b> |
|                                          |                  |                  | <b>PATRIMONIO</b>                        |                  |                  |
|                                          |                  |                  | Capital social (Nota 15)                 | 170              | 170              |
|                                          |                  |                  | Aporte futura capitalización             | 46.252           | 46.252           |
|                                          |                  |                  | Reserva legal                            | 66               | 66               |
|                                          |                  |                  | Reexpresión monetaria                    | -48              | -48              |
|                                          |                  |                  | Resultados de ejercicios anteriores      | -74.500          | -74.509          |
|                                          |                  |                  | Resultado del ejercicio                  | -9               | -                |
|                                          |                  |                  | <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                  | <b>-28.069</b>   | <b>-28.069</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                     | <b>1.407.341</b> | <b>1.407.341</b> | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>         | <b>1.407.341</b> | <b>1.407.341</b> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)

**DEL HIERRO DELCA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2004**

|                                    | 2003             | 2004            |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>INGRESOS OPERACIONALES</b>      | -                | -               |
| <b>Menos: GASTOS OPERACIONALES</b> |                  |                 |
| Gastos de administración y ventas  | -9               | -               |
| <b>Resultado del ejercicio</b>     | <u><u>-9</u></u> | <u><u>-</u></u> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)

**DEL HIERRO DELCA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004**

| Detalle                                  | Capital social | Aporte futura capitalización | Reserva legal | Rexpresión Monetaria | Resultados ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Total          |
|------------------------------------------|----------------|------------------------------|---------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2002</b> | <b>170</b>     | <b>46.252</b>                | <b>66</b>     | <b>-48</b>           | <b>-54.944</b>                   | <b>-19.556</b>          | <b>-28.060</b> |
| Transferencia a resultados acumulados    |                |                              |               |                      | -19.556                          | 19.556                  | -              |
| Resultado del ejercicio                  |                |                              |               |                      |                                  | -9                      | -9             |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2003</b> | <b>170</b>     | <b>46.252</b>                | <b>66</b>     | <b>-48</b>           | <b>-74.500</b>                   | <b>-9</b>               | <b>-28.069</b> |
| Reclasificación de resultados            |                |                              |               |                      | -9                               | 9                       | -              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b> | <b>170</b>     | <b>46.252</b>                | <b>66</b>     | <b>-48</b>           | <b>-74.509</b>                   | <b>-</b>                | <b>-28.069</b> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)

**DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2003 y 2004**

**Nota 1. - Identificación de la Compañía**

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA., se constituyó mediante escritura pública del 20 de junio de 1986, ante el Notario Segundo del cantón Quito, mediante escritura pública del 9 de febrero de 1998, registrada en el Registro mercantil el 11 de marzo de 1998 se lleva a efecto la cesión de participaciones a favor de la Compañía Ecovivicont S.A. para constituirse en la principal accionista de la compañía DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.

La Compañía tiene una duración de 50 años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, plazo que puede ampliarse o reducirse a voluntad de la Junta General de los socios.

**Nota 2. - Objeto Social**

La Compañía tiene como objeto social compraventa de bienes raíces y arrendamiento; la importación y exportación de productos agroindustriales, industriales y ganaderos; la producción, comercialización e industrialización de artículos agrícolas, ganaderos y toda clase de actos permitidos por la ley en relación a su objeto.

**Nota 3. - Estructura Organizacional**

La compañía es gobernada por la Junta General de socios y administrada por el Presidente y el Gerente General.

La Junta General está conformada por los socios y es el órgano supremo de la Compañía, las decisiones tomadas por ésta no pueden ser cambiadas, revisadas o reformadas sino por la misma.

**Nota 4. – Entorno económico**

**Año 2004**

El país presenta un balance favorable en la estabilidad y recuperación de la economía para el año 2004, los índices macroeconómicos nos muestran resultados positivos en la balanza comercial y esto es saludable para el desarrollo de la economía del país; un índice importante es el riesgo país, que a pesar de los acontecimientos políticos se ha recalificado al país en una mejor posición.

Sin embargo se han detectado algunos indicadores con resultados desfavorables, como el creciente desempleo, la caída de la inversión extranjera, que solamente serán superados cuando exista una modernización del Estado.

Las proyecciones para el año 2005 son positivas se espera un aumento en el Producto Interno Bruto entre el 3% y 4.5% y una disminución de la inflación entre el 1% y 2.5 %; la economía deberá fortalecerse en un marco de estabilidad política y económica.



## **Año 2009**

A inicios del año 2009 la crisis financiera mundial afectaba los mercados, generando recesión económica en la mayoría de los países desarrollados y en vías de desarrollo, lo que ha generado reducción de la demanda, desempleo entre otros. La economía ecuatoriana no fue ajena a este suceso y sufrió el embate de la crisis a través de tres canales: disminución de exportaciones, disminución de las remesas que enviaban los migrantes y disminución del precio del petróleo.

Estos hechos aceleraron el deceso de la inversión privada, el decrecimiento de la producción, la fuga de capitales al exterior, el aumento de los costos empresariales, la disminución de posibilidades de financiamiento, el aumento del gasto público y el déficit fiscal

El año 2009 cerró con una inflación de 4.31% menos de la mitad del promedio que se registró en el año 2008, la tasa de desempleo fue del 7,9% un leve repunte frente al año pasado.

## **Nota 5. - Principales Políticas Contables**

La Compañía para la preparación de sus estados financieros ha seguido los principales principios y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, basados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las mismas que se detallan a continuación:

### **a) Bases fundamentales de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados en dólares americanos de acuerdo a la normativa legal emitida por los organismos de control de la República del Ecuador.

### **b) Reconocimiento del ingreso**

El ingreso es reconocido cuando los servicios son prestados, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

### **c) Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se registran cuando se incurren.

#### Nota 6. – Cuentas por cobrar relacionadas

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>              | <u>2.003</u>            | <u>2.004</u>            |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ecovivicont S.A. <sup>(1)</sup> | <u>1.180.067</u>        | <u>1.180.067</u>        |
| <b>Total</b>                    | <b><u>1.180.067</u></b> | <b><u>1.180.067</u></b> |

(1) El 24 de abril del 2002, la Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., firma el Acuerdo Transaccional de Pago y Compromiso de Compra venta con los Sres. Louis Echeverri Restrepo y Carmen Eugenia Clavijo Riofrío mediante el cual se compromete a proveer los fondos certificados de depósitos necesario para cancelar la deuda que Ecovivicont S.A. tenía pendiente con el Filanbanco cuyo monto asciende a USD. 1.193.068,20.

En cumplimiento de este acuerdo se realizó el pago de la deuda, ante lo cual el Filanbanco procedió a devolver los pagarés cancelados y emitió certificados, tanto a Ecovivicont S.A., como a Del Hierro Delca Cía. Ltda., en su calidad de garante solidario indicando que las empresas no tienen obligaciones directas o indirectas pendientes de pago con el Banco La Previsora ni con el Filanbanco.

|              |               |                         |                                                          |
|--------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| Obligación → | <b>PLAZOS</b> | <b>Valor Terreno</b>    | Valor por la cual Del Hierro Delca es garante Solidario. |
|              | Corto plazo   | 504.803                 |                                                          |
|              | Largo plazo   | 688.265                 |                                                          |
|              | <b>TOTAL</b>  | <b><u>1.193.068</u></b> |                                                          |

#### Nota 7.- Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>         | <u>2003</u>       | <u>2004</u>       |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Otras cuentas por liquidar | <u>318</u>        | <u>318</u>        |
| <b>Total</b>               | <b><u>318</u></b> | <b><u>318</u></b> |

### Nota 8.- Activos Fijos

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, no ha existido adquisiciones por lo tanto la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>      | <u>2003</u>         | <u>2004</u>         |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Terrenos <sup>(1)</sup> | <u>2.451</u>        | <u>2.451</u>        |
| <b>Total</b>            | <b><u>2.451</u></b> | <b><u>2.451</u></b> |

<sup>(1)</sup> El saldo corresponde al inmueble ubicado en la Parroquia de Conocoto.

### Nota 9.- Otros Activos

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>        | <u>2003</u>           | <u>2004</u>           |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Proceso proyecto Conocoto | <u>224.505</u>        | <u>224.505</u>        |
| <b>Total</b>              | <b><u>224.505</u></b> | <b><u>224.505</u></b> |

### Nota 10.- Sobregiro bancario

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>                            | <u>2003</u>         | <u>2004</u>         |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sobregiro bancario Filanbanco Cta. 05205421-0 | <u>1.370</u>        | <u>1.370</u>        |
| <b>Total</b>                                  | <b><u>1.370</u></b> | <b><u>1.370</u></b> |

#### Nota 11.- Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u> | <u>2003</u>           | <u>2004</u>           |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ecovivicont S.A.   | 230.753               | 230.753               |
| <b>Total</b>       | <b><u>230.753</u></b> | <b><u>230.753</u></b> |

#### Nota 12.- Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>                          | <u>2003</u>           | <u>2004</u>           |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Honorarios profesionales por pagar          | 190                   | 190                   |
| Deudas fiscales                             | 2.211                 | 2.211                 |
| Otras cuentas por pagar                     | 7.218                 | 7.218                 |
| Sr. Louis Echeverri Restrepo <sup>(1)</sup> | 504.803               | 504.803               |
| <b>Total</b>                                | <b><u>514.422</u></b> | <b><u>514.422</u></b> |

<sup>(1)</sup> Ver Nota No 6, Cuentas por cobrar relacionadas. Obligaciones a corto plazo.

#### Nota 13.- Préstamos largo plazo

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>                               | <u>2003</u>           | <u>2004</u>           |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Venta terreno Sr. Louis Echeverri <sup>(1)</sup> | 688.265               | 688.265               |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>688.265</u></b> | <b><u>688.265</u></b> |

<sup>(1)</sup> Ver Nota 6, Cuentas por cobrar relacionadas. Obligaciones a largo plazo.

#### **Nota 14.- Otros pasivos a largo plazo**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la composición del saldo es la siguiente:

| <u>Descripción</u>     | <u>2003</u> | <u>2004</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Reserva lotes clientes | 600         | 600         |
| <b>Total</b>           | <b>600</b>  | <b>600</b>  |

#### **Nota 15.- Capital social**

El capital social de la Compañía es de USD. 169.80 equivalente a 4.245 participaciones sociales de USD 0.04 cada una. La Junta General de Socios de la Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., reunida el 10 de septiembre de 1997, autoriza la venta de la totalidad de sus participaciones a favor de la compañía Ecovivicont S.A. para constituirse en el principal accionista. El precio por la venta de las participaciones representa 1.400.000 USD. según escritura pública del 9 de febrero de 1998.

#### **Nota 16.- Reserva legal**

De acuerdo con lo que dispone la Ley de Compañías Art. 109, las Compañías Limitadas, de las utilidades liquidas obtenidas en cada ejercicio económico, destinarán un porcentaje no menor al 5%, para formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el veinte y cinco por ciento del capital social

#### **Nota 17.- Situación tributaria**

Los estados financieros de la compañía no han sido sujeto de revisión por las autoridades de control.

#### **Nota 18.- Estado de Flujo de efectivo**

La Compañía en el año 2003 no presenta movimientos de efectivo, por este motivo el estado de flujos de efectivo no se incluye en el presente informe.

#### **Nota 19. - Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2003 y 2004 a la fecha de presentación de nuestro informe 17 de junio del 2010 no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

