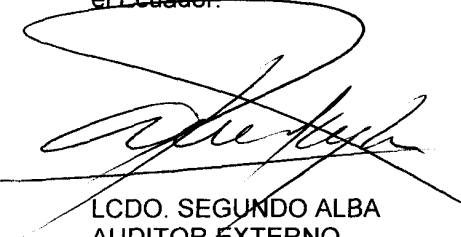


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de la Compañía
DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.
Quito DM, 9 de abril del 2007

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Compañía DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables en uso. Los estados financieros del periodo 2000 no fueron auditados por nosotros, estos se presentan sólo para efectos comparativos.
2. La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación de los estados financieros, de conformidad con lo que establecen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de aplicación obligatoria, para el registro contable, preparación y presentación de estados financieros, a la Superintendencia de Compañías. Esa responsabilidad incluye el diseño y la implementación de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de que no estén, afectados por distorsiones significativas sean estas causadas por fraude o por error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea planificada y realizada, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter importante. La auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas de la evidencia soporte de las cantidades y revelaciones efectuadas en los estados financieros. Incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión de auditoría.
4. Como se indica en la nota No. 4 a los estados financieros, la cuenta terrenos se presenta en su valor original de 2.451,00 USD., al dejar sin efecto el avalúo del terreno por 1.633.927,00 USD., según resolución de la junta General de Accionistas del 11 de octubre del 2001. Ese inmueble ha respaldado la garantía hipotecaria a favor del Banco la Previsora y Filanbanco S.A., por el valor de 1.193.068,00 USD, por haberse constituido DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA., en garante solidario de la compañía Ecovivicont S.A., socio principal de la compañía. Por lo expuesto, la cuenta terrenos se encuentra subvalorada en el valor de 1.848.139,89 USD., según informe de avalúo 2001-15 DEL 18 de septiembre del 2001, efectuado por el Arquitecto Iván Cattani Terán, LIC. SC. RNP.119.
5. 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 28.493,00 USD se han contabilizado a gastos, cuando debieron registrarse como costos de los proyectos habitacionales. Esos gastos han sido cubiertos por la Compañía Ecovivicont S.A.

6. En nuestra opinión, debido a los efectos de los asuntos expuestos en los párrafos 4 y 5, los estados financieros arriba indicados, no presentan razonablemente, la situación financiera de la compañía DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2001, ni los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



LCDO. SEGUNDO ALBA
AUDITOR EXTERNO
CPA No. 17.028

Registro Nacional de
Auditores externos RNAE No.382

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES

(expresados en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
	NOTAS	2001	2000
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y bancos	3	83	660
Otras cuentas por cobrar		123	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		206	660
ACTIVOS FIJOS			
Terrenos	4	2.451	1.636.078
TOTAL ACTIVOS FIJOS		2.451	1.636.078
TOTAL DE LOS ACTIVOS		2.657	1.636.738
PASIVOS CORRIENTES			
Honorarios por pagar	5	1.330	5.680
Deudas fiscales	6	622	16
Otras cuentas por pagar	7	9.550	18.678
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		11.502	24.374
PATRIMONIO			
Capital social	8	170	170
Aportes futuras capitalizaciones	9	45.911	5.000
Reservas	10	18	1.607.194
Pérdidas de ejercicios anteriores		(26.451)	-
Pérdida del ejercicio		(28.493)	-
TOTAL DEL PATRIMONIO		(8.845)	1.612.364
TOTAL DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO		2.657	1.636.738

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS

(expresados en U.S dólares)

	31 de diciembre	
	2001	2000
INGRESOS		
Intereses ganados	5	12
Resultados por exposición a la inflación	-	499
TOTAL INGRESOS	5	511
GASTOS DE ADMINISTRACION		
Representación ejecutivos	11.532	14.400
Capacitación del personal	-	62
Viáticos y estadía	294	-
Servicios ocasionales	294	-
Honorarios profesionales	6.635	10.392
Útiles de oficina	13	163
Copias planos y documentos	-	2
Mantenimiento oficina	-	3
Impuestos, contribuciones y otros	7.941	1.379
Asuntos sociales	-	1
Movilización, trámites oficina	70	42
Refrigerio oficina	36	171
Gastos navideños	-	10
Publicidad y propaganda	266	-
Atención a terceros	741	251
Fotografías, videos	112	5
Alquiler locales	503	-
Implementos, seguridad, protección	25	-
Gastos financieros	36	81
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	28.498	26.962
Por aplicación según Resol. No. 00QICI.0013		
R.O. No. 146 del 22 de agosto del 2000.	-	(26.451)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	(28.493)	-

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
(expresados en U.S dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2001	2000
CAPITAL			
Saldo al 1 de enero		170	170
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	8	170	170
APORTE FUTURA CAPITALIZACION			
Saldo al 1 de enero		5.000	5.000
Aportes de Ecovivicont S.A.		40.911	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	9	45.911	5.000
RESERVA POR VALUACIÓN			
Saldo al 1 de enero		1.607.128	-
Reversión valuación terreno		(1.633.627)	1.633.579
Reversión resultados ejercicios anteriores		26.451	(26.451)
Saldo deudor reexpresión monetaria		48	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		-	1.607.128
RESERVAS			
Reserva legal		66	66
Reexpresión monetaria		(48)	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		18	66
TOTAL RESERVAS	10	18	1.607.194
PERDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES			
Reversión resultados ejercicios anteriores		(26.451)	-
TOTAL UTILIDADES ACUMULADAS		(26.451)	-
PERDIDA DEL EJERCICIO			
Pérdida del ejercicio		(28.493)	-
PERDIDA DEL EJERCICIO		(28.493)	-
TOTAL DEL PATRIMONIO		(8.845)	1.612.364

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
(expresado en U.S dólares)

	31 de diciembre	
	2001	2000
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	5	563
Pagado a proveedores y otros	(42.099)	(3.992)
Obligaciones IESS e impuestos	606	-
Por reversión del avalúo aplicado a reservas	(26.517)	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	(68.005)	(3.429)
FLUJO DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Por avalúo del terreno	1.633.627	-
Por reversión del avalúo del terreno	(1.607.110)	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	26.517	-
Aporte Futura Capitalización	40.911	3.514
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	40.911	3.514
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Incremento / disminución durante el año	(577)	85
Al inicio del año	660	575
A FIN DE AÑO	83	660
Continua...		

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA

(expresados en U.S dólares)

	31 de diciembre	
	2001	2000
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdidas	(28.493)	(26.451)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Resultado por exposición a la inflación	-	(499)
Reversión del avalúo aplicado a reservas	(26.517)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(123)	52
Honorarios por pagar	(4.350)	23.455
Otras cuentas por pagar	(9.128)	-
Obligaciones IESS e Impuestos	606	16
Total de los cambios en activos y pasivos	(12.995)	23.523
Total de los ajustes	(39.512)	23.023
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(68.005)	(3.429)
TRANSACCIÓN SIN MOVIMIENTO DE EFECTIVO (incremento, mediante reservas por valuación de activos)	-	1.633.627

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. LA COMPAÑIA

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA. es una Compañía constituida en el Ecuador el 20 de junio de 1986 mediante escritura pública celebrada en la Notaría Segunda 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 que otorgan Paulina Calisto Ruiz del Hierro y otros a favor de la compañía Ecovivicont S.A. En esta compra, la compañía DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA. se convierte en garante hipotecario ante el Banco la Previsora con el inmueble de su propiedad.

En sesión de junta general extraordinaria de socios de la compañía, llevada cabo el 16 de octubre del 2001 se resuelve por unanimidad la fusión por absorción por parte de la compañía absorbente ECOVIVICONT S.A. en la forma prevista en el literal b) del artículo 337 de la Ley de Compañías.

DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA., revela en los estados financieros un terreno ubicado en la parroquia Conocoto, con una extensión de 28 hectáreas 5.500 metros aproximadamente.

La compañía DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA. con la finalidad de garantizar todas las obligaciones de la compañía ECOVIVICONT S.A. con el Banco la Previsora S.A. constituye la primera hipoteca abierta. La Junta Bancaria mediante resolución número JB-2230 del 5 de julio del 2000 declara fusionados a Filanbanco y la Previsora, mediante la absorción por parte de Filanbanco.

La actividad principal de la Compañías, está orientada a la compraventa de bienes raíces y arrendamiento, importación y exportación de productos agroindustriales, industriales y ganaderos, producción, comercialización e industrialización de artículos, agrícolas y, ganaderos.

La Superintendencia de Compañías mediante oficio No. SC.IJ.0085 12387 del 10 de agosto del 2000, pone en conocimiento de la gerencia, manifestando que se dispondrá la disolución de la compañía de conformidad con lo que establece el numeral 5 del Art. 361 de la Ley de Compañías en razón de que no está cumpliendo el objeto social para el que se constituyó.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la Compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, (NEC) establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se presentan las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros:

2.1 CAJA - BANCOS

Revela el efectivo disponible en las cuentas de caja y bancos como resultado de los préstamos efectuados por su principal accionista.

2.2 ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2001, la compañía revela el inmueble localizado en la parroquia Conocoto con una extensión de 28 hectáreas, 5500 metros, registrado en su valor inicial de 2.451,00 USD., al dejar sin efecto el avalúo por resolución de la Junta General de Accionistas, constituida el 11 de octubre del 2001.

2.3 PATRIMONIO

De conformidad con disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías registra el capital social de la compañía, las reservas acumuladas por reserva legal y las reservas de capital que incluye las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria por efecto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17)., más las cuentas de resultados.

2.4 RESULTADOS

En el periodo examinado la compañía no registra ingresos operacionales, los gastos de administración por concepto de sueldos, honorarios, útiles de oficina, impuestos y contribuciones pagados por Ecovivont S.A., se reflejan en los resultados de los ejercicios 2000 y 2001.

3. CAJA BANCOS

	(en U.S. dólares)	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Banco Pichincha Cta. 05205421-0	83	647
TOTAL	<u>83</u>	<u>647</u>

4. ACTIVOS FIJOS

La evolución del activo fijo, se presenta a continuación:

Saldo al comienzo del año	1.636.078	2.451
Avalúo del terreno	-	1.633.627
Reversión del avalúo del terreno	<u>(1.633.627)</u>	-
Saldo a fin de año	<u>2.451</u>	<u>1.636.078</u>

Según acta de junta general extraordinaria y universal de socios, del 21 de septiembre del 2000 se resuelve aprobar el informe de avalúo presentado por Almacenera Guayaquil, y se autoriza registrar en la contabilidad el nuevo valor del terreno. Esa resolución según Acta de Junta General Extraordinaria de socios del 11 de octubre del 2001, deja sin efecto la aprobación del informe del perito evaluador del inmueble de la compañía, resuelta en la junta general extraordinaria del 21 de septiembre del 2000, debido a lo cual se contabiliza la reversión contable en el periodo 2001.

En el ejercicio 2001 el valor del terreno se revela en su valor original de 2.451,00 USD. Ese inmueble ha respaldado la hipoteca a favor del Banco la Previsora y Filanbanco S.A., por el valor de 1.193.068,00 USD, por haberse constituido DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA., en garante solidario de la compañía Ecovivicont S.A., socio principal de la compañía.

5. HONORARIOS POR PAGAR

	(en U.S. dólares)	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Lcdo. Medardo Villacís	-	1.680
Sr. Sigfrido Narváez	1.330	4.000
TOTAL	<u>1.330</u>	<u>5.680</u>

Saldos pendientes de pago por sueldos y honorarios, sobre la base de contratos por servicios profesionales.

6. DEUDAS FISCALES

Impuesto a la renta	147	16
Retenciones IVA	475	-
TOTAL	<u>622</u>	<u>16</u>

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Dr. Edgar Guerra - representación (1)	3.199	8.000
Eco. Gonzalo Cárdenas - representación (1)	912	6.400
Lcdo. Jorge Figueroa - representación (1)	1.287	-
Cuentas por pagar - Notaría	2.080	-
Cuentas por pagar - Ecovivicont S.A.	313	4.278
Colegio de Ing. Civiles de Pichincha	122	-
Superintendencia de Compañías	1.637	-
TOTAL	<u>9.550</u>	<u>18.678</u>

(1) Saldos a favor de los principales ejecutivos de la Compañía.

8. CAPITAL SOCIAL

Ecovivicont S.A.	170	170
TOTAL	<u>170</u>	<u>170</u>

Al 31 de diciembre del 2001, la compañía DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA. registra el capital social de 170 USD., equivalente a 4.245 participaciones sociales de 0.04 USD cada una. La Junta General de Socios de la compañía, reunida el 10 de septiembre de 1997, autoriza la venta de la totalidad de sus participaciones a favor de la compañía ECOVIVICONT S.A. Según la escritura de cesión de participaciones del 9 de febrero de 1998 el precio por la venta de las participaciones representa 1.400.000,00 USD.

9. APORTES FUTURA CAPITALIZACION

	(en U.S. dólares)	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Aportes - en efectivo	14.417	5.000
Reclasificación – Cuenta honorarios según cuentas por pagar	28.179	-
Reclasificación - Gastos efectuados según cuentas por pagar	3.315	-
TOTAL	<u>45.911</u>	<u>5.000</u>

Gastos administrativos pagados por Ecovivicont S.A., en razón de lo cual, la gerencia informa que se ha llegado a un acuerdo, para acreditar esos valores a la cuenta: Aportes Futura Capitalización.

10. RESERVAS

Reserva legal (1)	66	66
Reserva por valuación	-	1.607.128
Reserva de capital	(48)	-
TOTAL	<u>18</u>	<u>1.607.194</u>

(1) La Ley de Compañías establece que de las utilidades líquidas, se destine un porcentaje no menor de un 10%, para formar la Reserva Legal hasta alcanzar el 50% del Capital Social, esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Según acta de Junta General Extraordinaria Universal de Socios del 9 de abril del 2002, se autoriza la venta parcial de 43.016,56 m2 a los señores Louis Echeverri Restrepo o Carmen Clavijo Riofrío, por un total de 688.265, 08 USD. También se autoriza la obtención de un préstamo por el valor de 504.803,12 USD a ser entregados por los señores Louis Echeverri Restrepo o Carmen Clavijo Riofrío, con el objeto de pagar la totalidad de la deuda de Ecovivicont a Filanbanco, por un total de 1.193.068,20 USD., con el respaldo de un pagaré firmado el 25 de abril del 2002.

Mediante escritura pública del 24 de septiembre del 2002 se lleva a cabo la cancelación de la hipoteca abierta y levantamiento de la prohibición de enajenar que otorga Filanbanco Sociedad Anónima en Liquidación, a favor de DEL HIERRO DELCA CÍA LTDA.