ECOVIVICONT S.A.
AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2009

CONTENIDO **pág.**

Informe del Auditor Independiente	1
Balance General	2-3
Estado de Resultados	4
Estado de Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6-7
Notas a los Estados Financieros	8-12

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Miembros del Directorio y
Señores Accionistas de ECOVIVICONT S.A.
Quito DM, 13 de julio del 2011

1. Hemos auditado el balance general adjunto de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del 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 y las respectivas notas aclaratorias a los estados financieros. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 no fueron auditados por nosotros, estos se presentan sólo para efectos comparativos.

2. La gerencia de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros. de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento 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 y la elaboración de estimaciones contables de acuerdo con las circunstancias.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoria; esta auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Esas normas requieren que la auditoria sea planificada y realizada, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter importante. La auditoria 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 que las estimaciones contables hechas por la gerencia sean razonables; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

4. Como se comenta en la nota 16 a los estados financieros del ejercicio 2009, la compañía hace un cambio de principio contable; con comprobante de diario No. 090100 reclasifica la revaluación de inversiones y el ajuste al valor patrimonial según nota 7, para revelar como un ingreso exento en el Balance de Pérdidas y Ganancias, el importe de 2.485.052,69 USD.

5. En nuestra opinión; excepto por lo indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 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 acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
03 OCT. 2011
OPERADOR 16
QUITO

LCDO. SEGUNDO ALBA
AUDITOR EXTERNO
CPA No. 17.028

Registro Nacional de
Auditores externos No.382

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL
(Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
ACTIVOS	**NOTAS**	**2009**	**2008**
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y bancos	3	18.052	302.261
Inversiones	4	167.406	-
Cuentas por cobrar	5	503.541	536.593
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**688.999**	**838.854**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6		
Muebles		18.049	18.049
Enseres		1.781	1.592
Equipos de oficina		4.149	4.149
Equipos de computación		21.397	20.805
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		**45.376**	**44.595**
Depreciación acumulada		(44.434)	(43.613)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)		**942**	**982**
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en Participaciones	7	2.784.873	1.982.290
TOTAL OTROS ACTIVOS		**2.784.873**	**1.982.290**
TOTAL DE LOS ACTIVOS		**3.474.814**	**2.822.126**

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL
(Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
PASIVOS Y PATRIMONIO	**NOTAS**	**2009**	**2008**
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar	8	1.386.758	1.390.619
Obligaciones con el SRI	9	430	1.200
Beneficios Sociales	10	10.202	11.198
Provisiones por Pagar	11	378	808
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**1.397.768**	**1.403.825**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Aportaciones para vivienda	12	931.493	1.016.793
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**931.493**	**1.016.793**
TOTAL PASIVOS		**2.329.261**	**2.420.618**
PATRIMONIO			
Capital Social	13	18.800	18.800
Aportes futura capitalización		560	560
Reservas	14	(122.686)	1.559.784
Resultados Acumulados	15	(1.177.637)	(449.461)
Resultados del ejercicio		2.426.516	(728.175)
TOTAL PATRIMONIO		**1.145.553**	**401.508**
TOTAL DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO		**3.474.814**	**2.822.126**

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre 2009	2008
INGRESOS			
Ingresos	16	2.492.985	35.084
TOTAL INGRESOS		**2.492.985**	**35.084**
Menos: GASTOS			
Gastos Administrativos		25.031	20.494
Comisiones de Directorio		350	2.400
Gastos de Operación		40.144	52.344
Publicidad y propaganda		-	96
Depreciaciones		821	824
Gastos Financieros		123	687.100
TOTAL GASTOS		**(66.469)**	**(763.259)**
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		**2.426.516**	**(728.175)**

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre 2009	2008
CAPITAL SOCIAL			
Saldo al 1 de enero		18.800	18.800
TOTAL CAPITAL SOCIAL	13	**18.800**	**18.800**
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			
Saldo al 1 de enero		560	560
TOTAL APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		**560**	**560**
RESERVAS			
Reserva Legal		90	90
Reserva Facultativa		809	809
Reserva de Capital		(123.585)	(123.585)
Superávit por revaluación de inversiones "Delca"		-	1.682.470
TOTAL RESERVAS	14	**(122.686)**	**1.559.784**
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo al 1 de enero		(449.461)	(1.120.073)
Transferencia de Resultados del ejercicio		(728.175)	670.612
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS		**(1.177.637)**	**(449.461)**
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(728.175)	670.612
Transferencia a resultados acumulados		728.175	(670.612)
Resultados del ejercicio		2.426.516	(728.175)
TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO		**2.426.516**	**(728.175)**
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		**1.145.553**	**401.508**

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2009	**2008**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	99.521	24.755
Pagado a proveedores y otros	(70.935)	(157.949)
Reclasificación de la revaluación de inversiones a largo plazo	2.426.516	-
Provisiones	(770)	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	**2.454.332**	**(133.194)**
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activos fijos	(781)	(95)
Otros activos	(802.583)	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(803.364)**	**(95)**
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones	(167.406)	-
Aportaciones para vivienda	(85.300)	(134.572)
Superávit por revaluación	(1.682.471)	-
EECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**(1.935.177)**	**(134.572)**
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	(284.209)	(267.860)
Al inicio del año	302.261	570.121
A FIN DE AÑO	**18.052**	**302.261**

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2009	**2008**
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del ejercicio	**2.426.516**	**(728.175)**
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Efecto neto en baja de cuentas de periodos anteriores	-	683.284
Depreciaciones y amortizaciones	821	824
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	33.052	-
Otras cuentas por cobrar	-	(86.367)
Cuentas por pagar	(3.861)	(2.760)
Otras cuentas por pagar	(996)	-
Obligaciones con el SRI	(770)	-
Provisiones	(430)	-
Total de los cambios en activos y pasivos	**26.995**	**(89.127)**
Total de los ajustes	**27.816**	**594.981**
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	**2.454.332**	**(133.194)**

ECOVIVICONT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. LA COMPAÑÍA

ECOVIVICONT S.A., es una compañía constituida en el Ecuador mediante escritura pública del 20 de junio de 1997, celebrada ante la Notaría Cuarta del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito con fecha 3 de julio de 1997. Ha sido aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 97.1.1.1 1572 del 2 de julio de 1997.

El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Quito, podrá establecer sucursales como oficinas o agencias en otros lugares del país o del exterior, ha sido constituida para 50 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, pero podrá ser ampliado o restringido de conformidad con la Ley.

La actividad principal de la compañía, está orientada a la adquisición de terrenos, planificación, urbanización y construcción de viviendas para sus asociados y terceras personas que deseen adherirse al plan o planes de vivienda que desarrolle la compañía además podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley en relación a su objeto social.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, (NEC) preparadas por la Federación Nacional de Contadores, 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.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico vigente en las fechas en que ocurrieron las transacciones.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Administración de la compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 CAJA - BANCOS

Revela el efectivo disponible en las cuentas de caja, caja chica y bancos locales que son utilizados en las actividades financieras de la compañía.

2.2 CUENTAS POR COBRAR

Revela los saldos de cuentas por cobrar a su valor de recuperación, entre otras registra cuentas originadas en años anteriores que no han sido recuperadas o se mantienen pendientes de liquidar.

2.3 INVERSIONES

Inversiones locales en entidades bancarias registradas a su valor nominal.

2.4 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

A partir del 1 de abril del 2000 las adquisiciones de activos se presentan a su costo de adquisición en U.S. dólares; una vez producida la venta o retiro, el valor de esos activos son

dados de baja de las cuentas correspondientes del activo fijo y su depreciación. Los activos fijos se deprecian sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada en el periodo de 3 a 10 años, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Muebles y enseres y, Equipo de oficina	10%
Equipos de computación	33%

2.5 INVERSIONES A LARGO PLAZO

La compañía registra inversiones de participación en la compañía del Hierro Delca Cía. Ltda., que son actualizadas anualmente sobre la base del valor patrimonial.

2.6 CUENTAS POR PAGAR

Registra las cuentas de pasivo a corto plazo y largo plazo a favor Del Hierro Delca Cía. Ltda., Mikasa y Cuentas de los Socios que han hecho aportaciones para proyectos de vivienda.

2.7 PATRIMONIO

Está constituido por el capital social de los accionistas, aportes para futuras capitalizaciones, la reserva legal y otras reservas especiales. Además incluye las cuentas de resultados del ejercicio y de ejercicios anteriores.

2.8 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos, costos y gastos de la compañía son reconocidos en el estado de pérdidas y ganancias conforme ocurren o se causan.

3. CAJA – BANCOS

	(en U.S. dólares) 2009	2008
Al 31 de diciembre registra:		
Caja Chica	500	500
Banco Pichincha	17.552	301.761
TOTAL	**18.052**	**302.261**

4. INVERSIONES

Banco Pichincha	150.000	-
Fondos Pichincha	17.406	-
TOTAL	**167.406**	**-**

5. CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	352.338	391.121
Anticipos Constructora MYKASA S.A. (2)	126.808	126.808
Anticipos Honorarios (3)	21.950	16.200
Impuestos anticipados al SRI	1.398	1.759
Garantías	1.047	700
Arteaga Fernando	-	5
TOTAL	**503.541**	**536.593**

(1) Gastos administrativos pagados por cuenta de la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda.
(2) Anticipos para estudios de Planificación y Diseño, Otros anticipos para urbanización y multa impuesta por incumplimiento de la clausula décimo tercera, literal a) del contrato.
(3) Anticipos entregados a profesionales; sin liquidar.

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	(en U.S. dólares) 2009	2008
Al 31 de diciembre registra:		
A continuación se presenta en detalle la evolución de Propiedad Planta y Equipo y su depreciación acumulada, en los periodos 2009 y 2008.		
Saldo al inicio del periodo	44.595	44.500
Adiciones	781	95
SUMAN	**45.376**	**44.595**
Depreciación acumulada	(44.434)	(43.613)
TOTAL (NETO)	**942**	**982**

7. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Acciones del Hierro Delca Cía. Ltda.	2.784.873	1.982.290
TOTAL	**2.784.873**	**1.982.290**
Saldo al 1 de enero	1.982.290	253.568
Por revaluación de las inversiones a largo plazo	-	1.728.722
Por ajuste del valor patrimonial proporcional	802.583	-
Saldo al 31 de diciembre	**2.784.873**	**1.982.290**

8. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	1.196.067	1.196.067
Cuentas por Pagar MYKASA Lotes	126.620	126.620
Cuentas por Pagar MYKASA Planillas	26.311	26.311
Proveedores	-	841
Seguro de desgravamen	23.086	26.106
Devolución Clientes	5.674	5.674
Anticipo Venta Conocoto	9.000	9.000
TOTAL	**1.386.758**	**1.390.619**

(1) Es una compañía relacionada; según estados financieros registra el saldo acumulado de cuentas por cobrar a Ecovivicont SA., el importe de 1.196.067,00 USD., este valor incluye el pago de la obligación de capital con el señor Luis Echeverry por el monto de 1.193.068,20 USD., sobre la base de un acuerdo de pago de deudas.

9. OBLIGACIONES CON EL SRI

Retenciones en la fuente por pagar	169	480
Retenciones de IVA por pagar	261	720
TOTAL	**430**	**1.200**

10. BENEFICIOS SOCIALES

	(en U.S. dólares) 2009	2008
Al 31 de diciembre registra:		
Aportes Personales y Patronales	338	333
Préstamos IESS	164	162
Liquidaciones de haberes	9.700	10.703
TOTAL	**10.202**	**11.198**

11. PROVISIONES POR PAGAR

Provisión décimo tercer sueldo	131	129
Provisión décimo cuarto sueldo	218	150
Fondos de Reserva	29	529
TOTAL	**378**	**808**

12. APORTACIONES PARA VIVIENDA

Aportes para Vivienda	660.927	740.245
Aporte para Terrenos	161.113	167.094
Aportes Viviendas Nuevas	107.563	107.564
Aportes Departamentos 80 mts. 2	1.890	1.890
TOTAL	**931.493**	**1.016.793**

Por aportes de socios para proyectos de terrenos, viviendas nuevas y departamentos.

13. CAPITAL SOCIAL

Capital social (constituido por 584 accionistas)	18.800	18.800
TOTAL	**18.800**	**18.800**

El capital social de la compañía está constituido por 470.000 acciones ordinarias y nominativas de 0,04 centavos de dólar cada una, las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y pagadas. El aumento de capital de 16.000 USD., se registra mediante escritura del 17 de agosto del 2004 en la Notaria Vigésimo Octava del Cantón Quito.

14. RESERVAS

Reserva Legal (1)	90	90
Reserva Facultativa	809	809
Reserva de Capital (2)	(123.585)	(123.585)
Superávit por revaluación de Inversiones del Hierro Delca (3)	-	1.682.470
TOTAL	**(122.686)**	**1.559.784**

(1) La ley de Compañías exige que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor de un 10 %, para formar el Fondo de Reserva Legal hasta

alcanzar por lo menos 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.

(2) Por ajuste de saldos, mediante CD-221234 del 2 de diciembre del 2002.
(3) En el periodo 2009 se reclasifica a la cuenta de ingresos del periodo.

15. RESULTADOS ACUMULADOS

	(en U.S. dólares) 2009	2008
Al 31 de diciembre registra:		
Resultados Ejercicio 2001	(902.866)	(902.866)
Resultados Ejercicio 2003	(62.287)	(62.287)
Resultados Ejercicio 2004	(63.144)	(63.144)
Resultados Ejercicio 2005	(33.325)	(33.325)
Resultados Ejercicio 2006	(58.451)	(58.451)
Resultados Ejercicio 2007	670.613	670.613
Resultados Ejercicio 2008	(728.175)	-
TOTAL	**(1.177.637)**	**(449.461)**

16. INGRESOS

Intereses ganados en inversiones	6.443	24.003
Otros ingresos	1.489	11.080
Ingresos exentos (1)	2.485.053	-
TOTAL	**2.492.985**	**35.083**

(1) Registra el efecto de la reclasificación del saldo registrado en la cuenta patrimonial Superávit por Revaluación Inversiones del Hierro Delca, por 1.682.469.94 USD., según Nota No. 14 a los estados financieros del periodo 2008 y, más el efecto por revaluación de la cuenta Inversiones en Participaciones a largo plazo por 802.582,75 USD., según Nota 7 a los estados financieros del periodo 2009.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos importantes que a criterio de la administración de la compañía puedan tener algún efecto importante en los estados financieros examinados.