

**ECOVIVICONT S.A.**  
**AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2010**



**CONTENIDO**

	<b>pág.</b>
Informe del Auditor Independiente	1
Balance General	2-3
Estado de Resultados	4
Estado de Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de caja	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, 20 de julio del 2011

1. Hemos auditado el balance general adjunto de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2010 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.
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 auditoría; esta auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Esas 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 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. En nuestra opinión; los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2010 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,

  
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)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2010	2009
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y bancos	3	500	18.052
Inversiones	4	281.449	167.406
Cuentas por cobrar	5	318.004	503.541
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>599.953</b>	<b>688.999</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	6		
Muebles		18.049	18.049
Enseres		1.781	1.781
Equipos de oficina		4.149	4.149
Equipos de computación		21.397	21.397
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>45.376</b>	<b>45.376</b>
Depreciación acumulada		(44.885)	(44.434)
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)</b>		<b>491</b>	<b>942</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Inversiones en Participaciones	7	2.748.002	2.784.873
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>2.748.002</b>	<b>2.784.873</b>
<b>TOTAL DE LOS ACTIVOS</b>		<b>3.348.446</b>	<b>3.474.814</b>

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

# ECOVIVICONT S.A.

## BALANCE GENERAL (Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2010	2009
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por Pagar	8	1.394.431	1.386.758
Obligaciones con el SRI	9	358	430
Beneficios Sociales	10	10.202	10.202
Provisiones por Pagar	11	422	378
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.405.413</b>	<b>1.397.768</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Aportaciones para vivienda	12	888.828	931.493
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>888.828</b>	<b>931.493</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.294.241</b>	<b>2.329.261</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	13	18.800	18.800
Aportes futura capitalización		560	560
Reservas	14	(122.686)	(122.686)
Resultados Acumulados	15	1.212.008	(1.177.637)
Resultados del ejercicio		(54.477)	2.426.516
<b>TOTAL PATRIMONIO (NETO)</b>		<b>1.054.205</b>	<b>1.145.553</b>
<b>TOTAL DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>3.348.446</b>	<b>3.474.814</b>

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## ECOVIVICONT S.A.

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

		31 de diciembre	
	NOTAS	2010	2009
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos	16	1.734	2.492.985
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.734</b>	<b>2.492.985</b>
<b>Menos: GASTOS</b>			
Gastos Administrativos		25.953	25.031
Comisiones de Directorio		1.850	350
Gastos de Operación		27.944	40.144
Depreciaciones		450	821
Gastos Financieros		14	123
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>(56.211)</b>	<b>(66.469)</b>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(54.477)</b>	<b>2.426.516</b>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

# ECOVIVICONT S.A.

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

		31 de diciembre	
	NOTAS	2010	2009
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>13</b>		
Saldo al 1 de enero		18.800	18.800
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>		<b>18.800</b>	<b>18.800</b>
<b>APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>			
Saldo al 1 de enero		560	560
<b>TOTAL APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>		<b>560</b>	<b>560</b>
<b>RESERVAS</b>	<b>14</b>		
Reserva Legal		90	90
Reserva Facultativa		809	809
Reserva de Capital		(123.585)	(123.585)
<b>TOTAL RESERVAS</b>		<b>(122.686)</b>	<b>(122.686)</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>15</b>		
Saldo al 1 de enero		(1.177.637)	(449.461)
Transferencia de Resultados del ejercicio		2.426.516	(728.176)
Ajuste		(36.871)	-
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>1.212.008</b>	<b>(1.177.637)</b>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>			
Saldo al 1 de enero		2.426.516	(728.176)
Transferencia a resultados acumulados		(2.426.516)	728.176
Resultados del ejercicio		(54.477)	2.426.516
<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>(54.477)</b>	<b>2.426.516</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO (NETO)</b>		<b>1.054.205</b>	<b>1.145.553</b>

# ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2010	2009
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes y otros	187.271	99.521
Pagado a proveedores y otros	(48.043)	(70.935)
Reclasificación de la revaluación de inversiones a largo plazo	-	2.426.516
Provisiones sociales	-	(770)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>139.156</b>	<b>2.454.332</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de activos fijos	-	(781)
Inversiones en Participaciones	-	(802.583)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>(803.364)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones	(114.043)	(167.406)
Aportaciones para vivienda	(42.665)	(85.300)
Superávit por revaluación	-	(1.682.471)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(156.708)</b>	<b>(1.935.177)</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>		
Disminución / aumentos durante el año	(17.552)	(284.209)
Al inicio del año	18.052	302.261
<b>A FIN DE AÑO</b>	<b>500</b>	<b>18.052</b>

Continúa...

## ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2010	2009
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>(54.477)</b>	<b>2.426.516</b>
 Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
 Depreciaciones y amortizaciones	451	821
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	185.537	33.052
Cuentas por pagar	7.673	(3.861)
Otras cuentas por pagar	-	(996)
Obligaciones con el SRI	(72)	(770)
Provisiones	44	(430)
<b>Total de los cambios en activos y pasivos</b>	<b>193.182</b>	<b>26.995</b>
<b>Total de los ajustes</b>	<b>193.633</b>	<b>27.816</b>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>139.156</b>	<b>2.454.332</b>

# **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

datos 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)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Caja Chica	500	500
Banco Pichincha	-	17.552
<b>TOTAL</b>	<u><b>500</b></u>	<u><b>18.052</b></u>

## 4. INVERSIONES

Banco Pichincha	-	150.000
Fondos Pichincha, saldo disponible	1.449	17.406
Diners Club, operación No. 843512 a 181 días plazo 6,15 %	280.000	-
<b>TOTAL</b>	<u><b>281.449</b></u>	<u><b>167.406</b></u>

## 5. CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	152.327	352.338
Anticipos Constructora MYKASA S.A. (2)	126.808	126.808
Anticipos Honorarios (3)	36.399	21.950
Pagos anticipados SRI	1.423	1.398
Garantías	1.047	1.047
<b>TOTAL</b>	<u><b>318.004</b></u>	<u><b>503.541</b></u>

- (1) Cuenta de relación por gastos administrativos pagados por cuenta de la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda.
- (2) Anticipos para estudios de Planificación, Diseño y Otros para urbanización y multas por incumplimiento de la cláusula décimo tercera, literal a) del contrato.
- (3) Anticipos entregados, pendientes de liquidar.

#### 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

(en U.S. dólares)

2010                      2009

Registra:

A continuación se presenta en detalle la evolución de Propiedad Planta y Equipo y su depreciación acumulada, en los periodos 2010 y 2009.

Saldo al inicio del periodo	45.376	44.595
Compras	-	781
<b>SUMAN</b>	<b>45.376</b>	<b>45.376</b>
Depreciación acumulada	(44.885)	(44.434)
<b>TOTAL (NETO)</b>	<b>491</b>	<b>942</b>

#### 7. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Acciones del Hierro Delca Cía. Ltda.	2.748.002	2.784.873
<b>TOTAL</b>	<b>2.748.002</b>	<b>2.784.873</b>

Saldo al 1 de enero	2.784.873	1.982.290
Ajuste al vpp.	(36.871)	802.583
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>2.748.002</b>	<b>2.784.873</b>

#### 8. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	1.196.067	1.196.067
Cuentas por Pagar MYKASA Lotes (2)	126.620	126.620
Cuentas por Pagar MYKASA Planillas (2)	26.311	26.311
Banco del Pichincha (Sobregiro contable)	8.573	-
Seguro de desgravamen (3)	22.186	23.086
Devolución Clientes (3)	5.674	5.674
Anticipo Venta Conocoto (3)	9.000	9.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.394.431</b>	<b>1.386.758</b>

- (1) Pasivo reconocido a favor de la compañía del Hierro Delca Cía. Ltda, por la obligación financiera cancelada a Filambanco, el importe de 1.193.068,20 USD., sobre la base de un acuerdo de pago de deudas.
- (2) Con saldos inmovilizados desde el año 2001.
- (3) Con saldos inmovilizados de años anteriores.

#### 9. OBLIGACIONES CON EL SRI

Retenciones en la fuente por pagar	143	169
Retenciones de IVA por pagar	215	261
<b>TOTAL</b>	<b>358</b>	<b>430</b>

<b>10. BENEFICIOS SOCIALES</b>	(en U.S. dólares)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Aportes Personales y Patronales	342	338
Préstamos IESS	160	164
Liquidaciones de haberes	9.700	9.700
<b>TOTAL</b>	<u><b>10.202</b></u>	<u><b>10.202</b></u>

<b>11. PROVISIONES POR PAGAR</b>		
Provisión décimo tercer sueldo	133	131
Provisión décimo cuarto sueldo	240	218
Fondos de Reserva	49	29
<b>TOTAL</b>	<u><b>422</b></u>	<u><b>378</b></u>

<b>12. APORTACIONES PARA VIVIENDA</b>		
Aportes para Vivienda	622.595	660.927
Aporte para Terrenos	156.780	161.113
Aportes Viviendas Nuevas	107.563	107.563
Aportes Departamentos 80 mts. 2	1.890	1.890
<b>TOTAL</b>	<u><b>888.828</b></u>	<u><b>931.493</b></u>

Por aportes de los socios destinados para terrenos, vivienda nuevas y departamentos.

<b>13. CAPITAL SOCIAL</b>		
Capital social	18.800	18.800
<b>TOTAL</b>	<u><b>18.800</b></u>	<u><b>18.800</b></u>

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 16.000,00 USD., se registra mediante escritura del 17 de agosto del 2004 en la Notaría Vigésimo Octava del Cantón Quito.

<b>14. RESERVAS</b>		
Reserva Legal (1)	90	90
Reserva Facultativa	809	809
Reserva de Capital (2)	(123.585)	(123.585)
<b>TOTAL</b>	<u><b>(122.686)</b></u>	<u><b>(122.686)</b></u>

(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 registrado mediante CD-221234 del 2 de diciembre del 2002.

**15. RESULTADOS ACUMULADOS**

(en U.S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
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)	(728.175)
Resultados Ejercicio 2009	2.426.514	-
Ajuste	(36.871)	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.212.008</u></b>	<b><u>(1.177.637)</u></b>

**16. INGRESOS**

Intereses ganados en inversiones	1.724	6.443
Otros ingresos	10	1.489
Ingresos exentos (1)	-	2.485.053
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.734</u></b>	<b><u>2.492.985</u></b>

**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.

