

REF A-4

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Directorio y los Señores Accionistas de
ECOVIVICONT S.A.

- 1. Hemos auditado el balance general adjunto de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2002 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo 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 dichos estados financieros basada en nuestra auditoria.*
- 2. Nuestra auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable, de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una Auditoría incluye un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.*
- 3. La administración puede utilizar técnicas contables, que le permitan registrar los costos y gastos como activos durante todo el tiempo de instalación, investigación o desarrollo de proyectos, hasta el día en que se realice la primera venta, los anticipos recibidos por clientes no son considerados como ingresos hasta legalizar el traspaso de dominio del bien, los costos incurridos en la urbanización como honorarios profesionales, personal técnico, entre otros, se registra en el Activo (Ejecución de obras), para ser consistente con este criterio, los gastos administrativos deberían registrarse en la cuenta del Activo: Gastos preoperacionales, para amortizarlos en el plazo de cinco años, partir de la primera venta que realice la compañía, con este efecto contable la compañía no entraría en disolución, según el Art. 361 de Ley de Compañías "por pérdidas del 50% o mas del capital social o, perdida del total de las reservas y de la mitad o mas del capital.*

4. *ECOVIVICONT S.A., mantiene en sus registros al 31 de diciembre del 2002, una Pérdida Acumulada (año 2001) de USD 647.389,65, mientras que en sustitutiva realizada al formulario 101 No.22379 del Impuesto a la Renta del año 2001, se declara una Pérdida de USD 439.187,71*
5. *Para verificar el valor de las Inversiones que ECOVIVICONT S.A., mantiene en la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., solicitamos una confirmación de valor patrimonial y se nos confirmó que el Patrimonio de esta empresa, según Estados Financieros al 31 de diciembre del 2002 es de (28.060,39), pero ECOVIVICONT S.A., tiene registrado una Inversión de USD 299.819,73*
6. *El Saldo de USD 653.524,39 de la Cuenta Diferencial Cambiario, producto del ajuste de pasivos en moneda extranjera, según Superintendencia de Compañías podemos mencionar:*

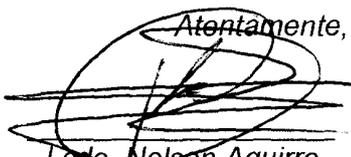
Resolución 99.1.3.3.0011.- será amortizada en un periodo de hasta cinco años, a partir del siguiente ejercicio económico en que se efectuó del ajuste.

Resolución 04.Q.ICI.002.- Ampliar en cinco años el plazo establecido en la Resolución 99.1.3.3.0011 para amortizar el diferencial cambiario proveniente de la corrección monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera, a las compañías que lo hubieren registrado como una cuenta de activo diferido.
7. *En el ejercicio 2002 se realizan ajustes a la cuenta Reserva de Capital efecto de la Cuenta Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio, movimientos que deberán ser aprobados en la Junta General de Accionistas.*
8. *En relación a las Cuentas por Liquidar de la compañía Myknownattic a la fecha de este Informe no se ha llegado a ningún acuerdo entre las partes.*
9. *En nuestra opinión, excepto por los numerales del 3 al 8, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2002, los resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.*

10. *La Comisión de Planificación y Nomenclatura, en sesión del miércoles 13 de octubre de 2004, dio su dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice y apruebe la ordenanza que regirá a la URBANIZACIÓN ECO CIUDAD EL CONDADO, localizada en el Barrio San Enrique de Velasco, Sector El Condado, Parroquia Cotocollao.*
11. *Aprobación Aumento De Capital .- Según Resolución No. 04 Q.I.J.4082 de la Superintendencia de Compañías, del 20 de octubre del 2004, se aprueba el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la compañía ECOVIVICONT S.A., la misma que se inscribe en el Registro Mercantil el 27 de octubre del 2004*

Quito, 11 de noviembre del 2.004

Aguirre & Asociados Cía. Ltda.
Registro No. SC.RNAE 536
Firmas Auditoras

Atentamente,

Lcdo. Nelson Aguirre
GERENTE GENERAL

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	dic-01	dic-02
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4.927,45	400,50
Cuentas por Cobrar	5	184.724,09	479.211,45
Inventarios	6	2.583.569,58	402.087,52
Anticipados	7	5.532,49	4.165,69
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.778.753,61	885.865,16
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
Propiedad, Planta y Equipo (Neto)	8	24.656,00	17.650,72
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		24.656,00	17.650,72
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
Diferidos	9	-	686.901,69
Inversiones en Participaciones		299.479,41	299.819,73
TOTAL OTROS ACTIVOS		299.479,41	986.721,42
TOTAL ACTIVOS		3.102.889,02	1.890.237,30
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		216.543,68	413.037,34



Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Obligaciones Bancarias	10	-	71,46
Cuentas por pagar	11	209.579,25	223.220,38
Gastos Acumulados e Impuestos	12	46.130,13	59.716,59
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		255.709,38	283.008,43

PASIVOS NO CORRIENTES

Instituciones Financieras	13	1.127.217,99	-
Aportes de Clientes	14	1.315.250,44	1.433.353,95
Compañías Relacionadas	15	-	1.180.067,15
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2.442.468,43	2.613.421,10

TOTAL PASIVOS

2.698.177,81 **2.896.429,53**

PATRIMONIO

Capital Social	16	2.800,00	2.800,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	17	-	16.560,00
Reserva Legal	18	89,93	89,93
Reserva Facultativa		809,40	809,40
Reserva de Capital		-	- 123.585,41
Reserva de Valuacion		571.953,51	-
Perdidas Acumuladas	19	-	- 647.389,64
Perdida del Ejercicio		- 170.941,63	- 255.476,51
TOTAL PATRIMONIO		404.711,21	- 1.006.192,23

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

3.102.889,02 **1.890.237,30**

CUENTAS DE ORDEN ACREEDORES

216.543,68 **413.037,34**

 Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

ECOVIVICONT S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

INGRESOS

<i>Aportes Socios (Administración)</i>	42,00	
<i>Rendimientos Financieros</i>	5,11	
<i>Intereses Bancarios Ctas. Ctes.</i>	15,11	
<i>Intereses Mora</i>	943,67	
<i>Intereses Mora Vivienda</i>	720,50	
<i>Otros Ingresos</i>	582,95	
	<hr/>	
TOTAL INGRESOS		2.309,34

GASTOS

<i>Empleados Administrativos</i>	105.762,56	
<i>Gastos de Operación</i>	71.439,06	
<i>Publicidad y Propaganda</i>	6.094,91	
<i>Depreciaciones y Amortización</i>	8.090,76	
<i>Gastos Financieros</i>	65.850,21	
<i>Gastos Bancarios</i>	235,13	
<i>Devolución a Clientes</i>	313,22	
	<hr/>	
TOTAL GASTOS		257.785,85

PÉRDIDA DEL EJERCICIO **- 255.476,51**

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

ECOVIVICONT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes Futuras Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva de Valuación	Perdidas Acumuladas	Perdida del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al comienzo del año 2002	2.800,00	-	89,93	809,40	-	571.953,51	-	-439.187,71	136.465,13
Aportes Futura Capitalización		16.560,00							16.560,00
Registro Observacion No. 6 entrega Estados Financieros Dr. Edagar Guerra					-123.585,41	1.131.569,03			1.007.983,62
						-1.703.522,54			-1.703.522,54
							-439.187,71	439.187,71	-
							-208.201,93		-208.201,93
Perdida del año 2002								-255.476,51	-255.476,51
Saldo al final del año 2002	2.800,00	16.560,00	89,93	809,40	-123.585,41	0,00	-647.389,64	-255.476,51	-1.006.192,23

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

ECOVIVICONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	USD
Flujos de Efectivo en Actividades Operativas:	
Efectivo recibido de Clientes y otros	120.410,00
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	(141.452,00)
Efectivo Proveniente de Operaciones	<u>(21.042,00)</u>
Efectivo Neto proveniente de actividades operativas	<u><u>(21.042,00)</u></u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Adquisición Activos Fijos	(56,00)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u><u>(56,00)</u></u>
Flujos de efectivo en actividades de Financiamiento:	
Aportes Socios Futuras Capitalizaciones	16.500,00
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u><u>16.500,00</u></u>
Disminución neto en efectivo y sus equivalentes	(4.598,00)
Efectivo y sus equivalentes al Principio del Periodo	4.927,00
Efectivo y sus equivalentes al Final del Periodo	<u><u>329,00</u></u>

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

ECOVIVICONT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La empresa ECOVIVICONT S.A., nace como un Plan de Vivienda para los Contadores Públicos de Pichincha y adquiere su personería jurídica como Sociedad Anónima, mediante Escritura publica otorgada por la Notaria Cuarta del Cantón Quito del Dr. Jaime Aillón Alban, el 20 de junio de 1997, es inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 1997, y en el Servicio de Rentas Internas el 23 de julio de 1997, bajo el RUC No. 1791353390001

El Capital Social de la Compañía fue de \$ 7'000.000,00 (USD 280,00), el cual posteriormente, con escritura publica del 13 de diciembre del 2002, de la Notaria Quinta del Cantón Quito del Dr. Luis Humberto Navas Dávila e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de diciembre del 2000, se realiza el Aumento de Capital a USD 2.800,00 y la Reforma Integral de los Estatutos.

Su objeto social es 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 desarrolla la compañía. Las viviendas a construirse se encuentran localizadas en dos zonas de Quito y sus alrededores: en el sector de El Condado y en el sector de Conocoto. Con la Reforma Integral de los Estatutos se amplía el Objeto Social de la compañía con lo que se puede ejecutar actividades inmobiliarias, importar, fabricar, exportar y comercializar toda clase de bienes muebles y menaje requeridos para la rama de la vivienda, entre otras.

El tiempo de duración inicial de la compañía fue de treinta años, pero con la Reforma Integral de Estatutos este plazo se aumento a cincuenta años.

La compañía tiene como órgano máximo de control a la Junta General de Accionistas y es administrada por el Directorio, Presidente Ejecutivo, Vicepresidente Ejecutivo y Gerente Administrativo.

ECOVIVICONT S.A., mantiene dos proyectos de vivienda: El Condado y Conocoto, este último es propiedad de la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., a su vez ECOVIVICONT S.A., es propietaria del 100% de la participación Accionaria de la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda.

Urbanización El Condado.- Según oficio No. 2151 del 19 de octubre del 2004, del Concejo Metropolitano de Quito, se solicita al Doctor Rodrigo Calvachi Administrador de la Zona Equinoccial (La Delicia), se sirva dar las instrucciones para receptor la garantía bancaria o póliza de seguro por USD 226.725,84 que el Ing. Fernando Rojas en su calidad de Presidente Ejecutivo de ECOVIVICONT S.A., debe presentar en esta administración, una vez que la Comisión de Planificación y Nomenclatura, en sesión del miércoles 13 de octubre del 2004, dio su dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice y apruebe la ordenanza que registrará a la URBANIZACIÓN ECOCIUDAD EL CONDADO.

Urbanización Conocoto.- Al momento se halla aprobado el anteproyecto, este se encuentra en la Dirección de Avalúos y Catastros para legalizar la Cesión de Derechos sobre las áreas verdes aportadas, paralelamente se ha contactado con los técnicos para la realización de los estudios de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía, pero estos no se han podido concretar debido a la ilíquidez de la empresa.

Cabe mencionar que la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 389 de la ley de Compañías, dispone con Resolución No. 99.1.4.1.0003 del 1 de febrero de 1999, intervenir a ECOVIVICONT S.A., notificación efectuada mediante oficio No. SC.ICI.CAI.99.00008 del 1 de febrero de 1999. Actualmente el interventor de la Compañía es el Lcdo. Alfonso de la Calle.

2. POLITICAS CONTABLES

Las operaciones de la empresa se han realizado de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Además se han observado todas las disposiciones legales vigentes en el país, así:

Valuación de Inventarios – Terreno.- registrado al valor de escritura, por cuanto se anulo la valuación del año anterior registrado al valor de mercado.

Costos.- Los costos incurridos en el área técnica se registran en la cuenta Obras en Ejecución.

Gastos.- Los gastos administrativos se afecta directamente a los resultados del periodo.

Propiedad planta y Equipo.- Están registradas al costo, afectados por la corrección monetaria integral, son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años estimados de vida útil: 10 años para Equipo de Oficina y Muebles y Enseres, 5 años para Equipo de Computación.

Provisión Cuentas Incobrables.- La compañía no ha estimado provisión para incobrables.

Anticipo Clientes.- Los valores recibidos por los clientes para adquisición Terrenos y vivienda, son registrados en pasivos a largo plazo hasta realizar legalmente la transferencia de dominio.

3. EVENTOS SUBSECUENTES

3.1 RESOLUCION DE DISOLUCION Y PROCESO DE LIQUIDACION DE LA EMPRESA.

La Superintendencia publicó el 30 de mayo del 2002, en el periódico LA HORA, la Resolución No. 02.Q.I.J.1411 relativa a la Disolución y Proceso de Liquidación de ECOVIVICONT S.A.

Esta Resolución, fue impugnada por los Accionistas que representan el 36.49% del capital Pagado, el 13 de junio del 2002, ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo, autoridad que calificara los descargos a las causales de liquidación.

A la fecha de nuestro informe no tenemos conocimiento de algún dictamen respecto de esta impugnación.

3.2 APROBACION AUMENTO DE CAPITAL

Según Resolución No. 04 Q.I.J.4082 de la Superintendencia de Compañías, del 20 de octubre del 2004, se aprueba el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la compañía ECOVIVICONT S.A., la misma que se inscribe en el Registro Mercantil el 27 de octubre del 2004, a continuación el un resumen de la Participación Accionaria:

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

ACCIONISTAS	% ANTES AUMENTO DE CAPITAL	% AUMENTO DE CAPITAL
<i>Herrera Niquinga Rodrigo Marcial</i>	18.900%	2.815%
<i>Guerra Ayala Edgar Washington</i>	15.000%	2.234%
<i>Bedoya García Marco Patricio</i>	7.1429%	1.064%
<i>Figueroa Carpio Jorge Eduardo</i>	7.1429%	1.064%
<i>Cárdenas Espin Gonzalo</i>	6.2557%	0.932%
Otros Accionistas	45.5585%	91.890%
TOTAL ACCIONES	100.00%	100.00%

3.3 CANCELACION DE HIPOTECA Y DACION EN PAGO

ECOVIVICONT S.A., es propietaria del 100% de las participaciones de Del Hierro Delca Cía. Ltda., por lo tanto la situación económica de esta, afecta directamente a ECOVIVICONT S.A., actualmente Del Hierro Delca Cía. Ltda., es propietaria del bien inmueble ubicado en Conocoto, el mismo que se encuentra hipotecado, a favor del señor Louis Echeverri y señora.

Mediante escritura del 17 de marzo del 2003 se instrumenta la cancelación de la hipoteca y dación en pago, entre la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., y el señor Louis Echeverri y señora, operación que no se ha podido legalizar en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha obtenido la respectiva ordenanza municipal.

ECOVIVICONT S.A.**Notas a los Estados Financieros***(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)***4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO / INVERSIONES**

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	dic-01 Valores USD	dic-02 Valores USD
CAJA/BANCOS		
Caja Chica	500,00	-
Caja Chica General	1.078,32	-
Banco del Pichincha Cta. Cte 1855300-8	2.944,44	-
Banco Produbanco Cta. Cte 0100501939-5	3,62	-
Banco Produbanco Cta. Cte 02-00500840-5	294,96	290,46
TOTAL CAJA Y BANCOS	4.821,34	290,46
INVERSIONES		
Produbanco	106,11	110,04
TOTAL INVERSIONES	106,11	110,04
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	4.927,45	400,50

5. CUENTAS POR COBRAR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE		
Farinango Segundo		25,00
Galarza Franklin		50,00
Laura Patricio		150,00
Martínez Mariana		120,00
Cuentas por Liquidar		100,00
Cuentas por Cobrar Del Hierro Delca	609,22	230.778,25
Anticipos Constructora Mykasa	49.008,20	126.808,20
Multas Mykasa	77.800,00	-
Anticipos Honorarios	8.300,00	6.300,00
Depósitos en Garantía	2.000,00	2.000,00
Documentos al Cobro	46.628,39	-
Seguros por Cobrar	378,28	-
Por Liquidar compra CONDADO	-	112.880,00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	184.724,09	479.211,45

(1) Corresponde al monto actual por cobrar a Del Hierro Delca Cia. Ltda., luego de realizar los ajustes correspondientes, considerando una distribución porcentual del 37.71% para el Condado y 62.29% para Conocoto

(2) Actualmente esta por firmarse un Acuerdo Transaccional por USD 259.770,91 con lo cual ECOVIVICONT S.A., reconoce este valor como única deuda, que serán cancelados mediante la dación de lotes de terrenos, consecuentemente el rubro del Pasivo se considera dentro de este valor.

(3) Los USD 112.880,00 corresponden a la diferencia del valor de escritura y el valor pagado por la compra del terrero El Condado, mediante ajuste contable registrado en el 2002.

ECOVIVICONT S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)****6. INVENTARIOS**

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	dic-01	dic-02	
	Valores USD	Valores USD	
Inventario Terreno Condado	1.730.264,15	26.741,61	(1)
Inventario Terrenos y Servidumbres	1.109,85	1.109,85	
Total Inventarios	1.731.374,00	27.851,46	
Obras en Ejecución Proyectos	852.195,58	374.236,06	(2)
TOTAL INVENTARIOS	2.583.569,58	402.087,52	

(1) La cuenta Inventario Terreno Condado corresponde a USD 26.741,61 por cuanto se anula la Valuación efectuada por el Arq. Galo Pachano, según las observaciones planteadas en el Acta de Entrega recepción de los presidentes entrante y saliente, valor reversado y queda valor de escritura.

(2) Corresponde a las planillas de El Condado presentadas por la Constructora Mykasa y a la asignación de los gastos incurridos por el área técnica devengados a febrero de 2002, los cuales se los considera como gastos de proyectos, que se distribuyen según el área de los terrenos en forma porcentual 37.71% para El Condado y 62.29% para Conocoto. En lo relacionado a los costos de Conocoto, se efectuó la mencionada distribución según la recomendación de auditoría con cargo a cuentas por cobrar a Del Hierro Delca Cia. Ltda.

7. GASTOS ANTICIPADOS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE		
ANTICIPADOS		
Programa de Computación	5.027,40	5.027,40
Amortización Programa de computación	-	- 1.039,75
Seguros	225,31	
Anticipo Impuesto a la renta	177,12	178,04
Contrato copiadora	102,66	-
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	5.532,49	4.165,69

ECOVIVICONT S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)****8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Se refiere al siguiente detalle:

MOVIMIENTO DEL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE

DETALLE	dic-01		dic-02
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
ACT. FIJO DEPRECIAB.			
Muebles	18.102,15		18.102,15
Enseres	1.591,84		1.591,84
Equipo de oficina	4.149,00		4.149,00
Equipo de computacion	20.709,98	56,00	20.765,98
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	44.552,97	56,00	44.608,97

DETALLE	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
DEPREC. ACUMULADA			
Muebles	- 6.724,69	- 1.810,16	- 8.534,85
Enseres	- 448,05	- 159,24	- 607,29
Equipo de oficina	- 1.380,46	- 414,92	- 1.795,38
Equipo de computacion	- 11.343,77	- 4.676,96	- 16.020,73
TOTAL DEPREC.ACUM.	- 19.896,97	- 7.061,28	- 26.958,25

TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	24.656,00	-	17.650,72
---	------------------	----------	------------------

ECOVIVICONT S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)

9. OTROS ACTIVOS

Se refiere al siguiente detalle:

dic-01

dic-02

DETALLE	Valores USD	Valores USD	
DIFERIDOS			
Diferencial Cambiario	-	653.524,39	(1)
Intereses Financieros		33.377,30	
TOTAL DIFERIDOS	-	686.901,69	
INVERSIÓN EN PARTICIPACIONES			
Acciones del Hierro Delca	253.568,00	253.568,00	(2)
Otras Inversiones	45.911,41	46.251,73	
INVERSIONES EN PARTICIPACIONES	299.479,41	299.819,73	

(1) **Opinión del Contador**.- Corresponde a la reversión de la absorción con la valuación no suscrita de los Terrenos Condado y Conocoto, al no realizarse la fusión de empresas, quedando este saldo por la deuda que se mantenía con el Banco La Previsora y luego Filanbanco.

Comentario de Auditoría.- La cuenta Diferencial cambiario es exclusivamente la proveniente de la corrección monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera

(2) **Comentario de Auditoría**.- NEC 18 Contabilidad de la Inversiones, numeral 24.- puede obtenerse indicadores del valor de una inversión mediante referencia al valor de mercado, a los activos y resultados de la empresa en que se invierte y a los flujos de efectivo esperados de la inversión. También se toma en consideración, los riesgos, el tipo y la magnitud de la participación de interés del inversionista en la empresa.

ECOVIVICONT S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)****10. OBLIGACIONES BANCARIAS (PORCIÓN CORRIENTE)**

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	dic-01 Valores USD	dic-02 Valores USD
Sobregiro Banco del Pichincha	-	71,46
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	-	71,46

11. CUENTAS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE		
Otras Cuentas por Pagar	3.582,94	12.764,21
Cuentas por Pagar empleados multas	125,10	66,50
Cuentas por Pagar Del Hierro Delca		10,02
Dietas por Pagar Directivos	912,00	-
Honorarios Profesionales por Pagar	2.672,19	3.919,19
Seguro de Desgravamen	38.284,46	46.398,84
Cuentas por Pagar Mykasa lotes	126.620,47	126.620,47
Cuentas por Pagar Mykasa planillas	26.311,13	26.311,13
Devolución Clientes	7.515,29	7.130,02
Contribuciones por Pagar	3.555,67	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	209.579,25	223.220,38

(1) Actualmente esta por firmarse un Acuerdo Transaccional por USD 259.770,91 con lo cual ECOVIVICONT S.A., reconoce este valor como única deuda que serán cancelados mediante la dación de lotes de terrenos, consecuentemente el rubro de estos valores deben consolidarse en la deuda total.

12. GASTOS ACUMULADOS E IMPUESTOS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	Valores USD	Valores USD
Obligaciones Laborales		
Fondos de Reserva	8.646,55	8.831,30
IESS Personal y Patronal	17.538,98	23.834,97
Subtotal IESS	26.185,53	32.666,27
Beneficios Sociales		
Décimo Tercer Sueldo	913,92	2.943,66
Décimo Cuarto Sueldo	49,35	19,79
Sueldos por Pagar	11.624,80	3.454,94
Liquidación de Haberes		17.181,12
Subtotal Beneficios por Pagar	12.588,07	23.599,51
Impuestos		
Retención en la Fuente del IVA	4.446,82	2.253,92
Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta	2.909,71	1.196,89
Subtotal Impuestos	7.356,53	3.450,81
TOTAL GASTOS ACUMULADOS E IMPUESTOS	46.130,13	59.716,59

(2) Corresponde al periodo 2001-2002, provisión para el periodo 2002-2003; en el mes de julio y agosto del 2002, se realizan abonos por USD 1.000 y USD 4.584,88 respectivamente.

(3) Corresponden a los valores no cancelados al IESS por los aportes de julio a diciembre del 2001 y de febrero a diciembre del 2002. En el mes de enero del 2002 se suscribió un convenio de pago de purga de mora con el IESS, por lo cual se cancelo el 40% de los aportes adeudados de los meses de julio a diciembre del 2001 y el saldo se debió cancelar en febrero, marzo y abril del 2002. A la fecha de este informe no se ha realizado ningun abono, respecto de este convenio.

En el mes de septiembre del 2002 se realizo las diligencias necesarias para obtener un nuevo convenio patronal, por los aportes de julio 2001 a agosto 2002. A la fecha de este Informe no tenemos conocimiento de la aceptación por parte del IESS a este nuevo convenio.

(4) Este saldo corresponde a las retenciones efectuadoas en los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2002.

ECOVIVICONT S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)****13. INSTITUCIONES FINANCIERAS**

DETALLE	dic-01 Valores USD	dic-02 Valores USD
Filanbanco-Previsora (T.Conocoto)	872.610,00	-
Intereses por Pagar Créditos Bancarios	254.607,99	-
TOTAL INSTITUCIONES FINANCIERAS	1.127.217,99	-

14. PASIVO A LARGO PLAZO

DETALLE		
Aportes para Vivienda	916.852,72	1.019.185,70
Aportes para Terreno	204.185,89	204.937,81
Aportes Viviendas nuevas	192.321,83	207.340,44
Aportes Departamentos 80 mts2	1.890,00	1.890,00
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	1.315.250,44	1.433.353,95

(1) Las cuenta Aportes para vivienda y aportes para terreno, corresponden a los valores recibido de los clientes para cubrir los costos de sus viviendas, según el tipo de casa elegido y el costo del terreno.

15. COMPAÑIAS RELACIONADAS

DETALLE		
Del Hierro Delca Cia. Ltda.	-	1.180.067,15
TOTAL COMPAÑIAS RELACIONADAS	-	1.180.067,15

Corresponde al Pago que la Compañía Del Hierro Delca Cia. Ltda., realizo a Filanbanco por la Hipoteca que se mantenía sobre el Terreno de Conocoto, las recaudaciones por las ventas de Casas de la Ecociudad Conocoto han ingresado en su totalidad a Ecovivicont S.A., los compromisos adquiridos por la compañía Del Hierro Delca Cia. Ltda., deberán ser pagados por Ecovivicont S.A.

ECOVIVICONT S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)

16. CAPITAL SOCIAL

DETALLE	dic-01 Valores USD	dic-02 Valores USD
Capital Social Pagado	2.800,00	2.800,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	2.800,00	2.800,00

(1) El Capital Social esta constituido por 70.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 0.04 cada una, pertenecientes a 590 accionistas.

17. APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

DETALLE		
Aporte Futuras Capitalizaciones	-	16.560,00
TOTAL APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	-	16.560,00

(2) Según escritura del 4 de diciembre del 2001, se aprueba la fusión de Ecovivicont S.A., con Del Hierro Delca Cia. Ltda., también se aprueba el aumento de capital a USD 140.000,00 y la reforma integral de los estatutos de la compañía, en Junta General de Accionistas del 20 de julio del 2002, se aprueba el incremento de capital hasta USD 300.000,00

Los aportes para este aumento suman USD 16.000,00 ; los USD 560,00 fueron ingresados antes del Acta de Aumento de Capital.

A la fecha de este informe tenemos conocimiento la insubsistencia de la fusion entre las companias Ecovivicont S.A. y Del Hierro Delca Cia. Ltda.

ECOVIVICONT S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)

18. RESERVAS

DETALLE			
Reserva Legal	89,93		89,93
Reserva Facultativa	809,40		809,40
Reserva de Capital	-	-	123.585,41
Reserva por Valuación	571.953,51		-
TOTAL RESERVAS	572.762,91	-	122.776,01

(3) **Reserva de Capital**.- Esta cuenta incluye los saldos de: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, según auditoría del año 2001, el saldo de esta cuenta es de USD 571.954,00 que incluye saldos al 31 de marzo del 2000, según ajustes realizados en el año 2002 afectando a la cuenta de Reserva por Valuación, el saldo es de USD (123.585,41); efecto que deberá ser aprobado en Junta de Accionistas.

19. RESULTADOS

DETALLE			
Perdidas Acumuladas	-	-	647.389,64
Resultados del Ejercicio	- 170.941,63	-	255.476,51
TOTAL RESULTADOS	- 170.941,63	-	902.866,15

(4) Según el **Art. 361 Causas de Disolución** de la Ley de Compañías.- por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías anónimas, por pérdidas del total de las reservas y de la mitad o más del capital.

Los ingresos de los Contratos y los Costos asociados, deben ser reconocidos como ingresos y gastos respectivamente, en función del grado de avance del contrato, por lo tanto los gastos de administración y venta deben registrarse en Activos, hasta legalizar la venta, en este caso de lotes y/o vivienda, para ser consistentes con el registro de Obras en Ejecución que esta registrada en una cuenta de Activo.

20. CUENTAS DE ORDEN

Las cuentas de orden corresponden a pagares recibidos de los clientes, para la adquisición de las viviendas, como respaldo del 30% de anticipo al valor de la escritura provisional de promesa de compra-venta