

**Bermúdez & Asociados Cía. Ltda.**  
**Audidores Consultores**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de

**ECOVICONT S.A.**

Quito, 19 de junio del 2007

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de ECOVICONT S.A. al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio 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 esos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2002 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 11 de noviembre de 2004, incluyen salvedades sobre: el registro contable de los anticipos recibidos y los correspondientes costos y gastos de construcción mientras se terminan las obras; por diferencias entre las cifras de las declaraciones de impuesto a la renta y los correspondientes registros contables; por la valuación de las inversiones en acciones de la compañía; por el tratamiento contable de las diferencias de cambio originadas en pasivos en moneda extranjera; sobre ciertos ajustes a las cuentas patrimoniales y; sobre la valoración de cuentas por liquidar con un contratista.
2. Excepto por lo que se menciona en los párrafos 3, 4 y 5, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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 el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Según se menciona en la nota 6, a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2003, las inversiones en participaciones en otras Compañías ascienden a la suma de USD 299,820; sin embargo, los estados financieros de la subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda., a la propia fecha registran un patrimonio neto de USD (28.069,41), sin que esta diferencia haya sido conciliada.
4. Según se menciona en la Nota 8, los estados financieros adjuntos no incluyen el registro de los pasivos acumulados por intereses y eventuales multas que se han generado por la imposibilidad de pagar oportunamente las obligaciones patronales, tributarias e institucionales, generadas desde años anteriores y durante el año terminado al 31 de diciembre de 2003. No pudimos verificar la estimación de estos pasivos de intereses y eventuales multas devengados y su efecto en los resultados de operaciones del año.
5. Al 31 de diciembre de 2003 los estados financieros incluyen saldos por cobrar y por pagar a la contratista Constructora MYKASA S.A., por un neto a pagar de aproximadamente USD 26,100. Según se explica en la Nota 3.2 a los estados financieros existen transacciones adicionales con esta contratista que no fueron registrados oportunamente. Las negociaciones posteriores han determinado un pre acuerdo entre las partes por el que la Compañía se obligaría al pago de aproximadamente USD 260,000. El ajuste contable respectivo aún no está disponible, por lo que no es posible verificar los efectos en las inversiones de obras o en los resultados de las operaciones del año.

---

Calle Joaquín Pinto E4-286 y  
Av. Amazonas, piso 7  
Telefax: (593-02) 2 550 806 / 2 568 696  
P.O. Box: 17 07 8816, e-mail:  
[bermudezasoc@bermudezasociados.com](mailto:bermudezasoc@bermudezasociados.com)  
Quito - Ecuador



6. Al 31 de diciembre de 2003 los estados financieros incluyen saldos por cobrar y por pagar a la contratista Constructora MYKASA S.A., por un neto a pagar de aproximadamente USD 26,100. Según se explica en la Nota 3.2 a los estados financieros existen transacciones adicionales con esta contratista que no fueron registrados oportunamente. Las negociaciones posteriores han determinado un pre acuerdo entre las partes por el que la Compañía se obligaría al pago de aproximadamente USD 260,000. El ajuste contable respectivo aún no está disponible, por lo que no es posible verificar los efectos en las inversiones de obras o en los resultados de las operaciones del año.
7. Provenientes de años anteriores, el rubro de cuentas por cobrar incluye un valor de cuentas por liquidar de aproximadamente USD 112,800, debido a que no se dispone de la documentación de soporte necesaria este valor está sobreestimado el saldo de cuentas por cobrar y subestimando las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2003, por ese mismo valor.
8. Según se menciona en la nota 6 a los estados financieros, la Compañía registra cargos diferidos por actualización de pasivos en moneda extranjera e intereses, provenientes de años anteriores, por un total de USD 686,901. Cuando estos cargos no puedan ser aplicados al costo de los activos que financiaron, los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, recomiendan su aplicación a los resultados de los años en los que se generaron. Por tal motivo, las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2003, están subestimadas en ese valor.
9. En nuestra opinión, excepto por los ajustes, si los hubiere, que hubieran podido determinarse de haber podido aplicar los procedimientos de auditoría mencionados en los párrafos 3, 4 y 5 anteriores los correspondientes estados de resultados y de flujos de efectivo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de ECOVIVICONT. S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2003, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador; debido a la importancia relativa de los asuntos mencionados en los párrafos 6 y 7 anteriores, el balance general y el estado de cambios en el patrimonio, al 31 de diciembre de 2003, no presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía ni, los cambios en su patrimonio, a esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
10. Sin que esto afecte a nuestra opinión profesional llamamos la atención a la Nota 1 en los estados financieros en la cual se advierte que al 31 de diciembre de 2003 la Compañía ha incurrido en pérdidas acumuladas por aproximadamente USD 965,000; en la determinación de estas pérdidas acumuladas no se ha considerado los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 6 y 7 anteriores.

Por otro lado, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2003 la Compañía no pudo cumplir con el objeto social para el que fue constituida por lo que se generaron incertidumbres sobre su capacidad para mantenerse como negocio en marcha y cumplir con sus obligaciones patronales, tributarias y comerciales y para recuperar el valor de sus inversiones y cargos diferidos. Esta situación motivó el que la Superintendencia de Compañías declare su disolución, que fue suspendida por la impugnación realizada por un grupo de accionistas sin que a esta fecha se conozca resultado alguno sobre esta impugnación.

Tal como se detalla principalmente en la Nota 1 a los estados financieros la actual administración ha negociado el terreno que poseía directamente y parte del terreno de propiedad de su subsidiaria; los fondos provenientes de estas negociaciones permitirán que se avance en la obtención del permiso de urbanización requerido y en la solución de las otras situaciones que están afectando el normal desarrollo de las operaciones. En opinión de la actual administración las gestiones reseñadas junto con el reinicio del proceso de fusión de la Compañía con su subsidiaria permitirán el total saneamiento de la situación financiera y el cumplimiento de los compromisos comerciales con sus acreedores, clientes y accionistas.



11. Los estados financieros adjuntos presentan la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo de ECOVIVICONT S.A., de manera individualizada. Tal como se expone en la Nota 1 a los estados financieros la Compañía, es matriz del grupo de compañías que conforma con su subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda. para una mejor comprensión de la información financiera del grupo, los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador demandan la presentación de estados financieros consolidados.



Nº. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC.RNAE. 02



Lcdo. CPA. Marcelo Bermúdez L.  
Representante Legal  
Registro Profesional 3.569

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DE 2003

<u>Activos</u>	<u>Referencia a Notas</u>		<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	
ACTIVOS CORRIENTES			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		300	Cuentas por pagar	7	218.693
Cuentas por cobrar	3	477.088	Obligaciones fiscales		5.158
Inventarios	4	402.088	Pasivos acumulados	8	90.477
Gastos pagados por anticipado		3.143			
Total del activo corriente		<u>882.619</u>			<u>314.328</u>
ACTIVOS FIJOS	5	11.578	APORTES DE VIVIENDA	9	1.455.001
OTROS ACTIVOS	6	986.721	COMPAÑIA RELACIONADA	10	1.180.068
		<u>1.880.918</u>	PATRIMONIO (ver estados adjuntos)		<u>(1.068.479)</u>
					<u>1.880.918</u>



Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

**ECOVIVICONT S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

**GASTOS**

Sueldos y salarios de administración	(40.413)
Operacionales	(14.601)
Depreciaciones y amortizaciones	(7.125)
Financieros, neto	<u>(148)</u>
Pérdida neta del año	<u><u>(62.287)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



ECOVICONT S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

	Capital social	Aportes F. Capitaliz.	Reservas Legal	Reservas Facultativa	De capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2003	2.800	16.560	90	809	(123.585)	(902.866)	(1.006.192)
Pérdida neta del año						(62.287)	(62.287)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>2.800</u>	<u>16.560</u>	<u>90</u>	<u>809</u>	<u>(123.585)</u>	<u>(965.153)</u>	<u>(1.068.479)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



**ECOVIVICONT S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:**

Pérdida neta del año	(62.287)
Más cargos que no representan movimiento de efectivo	
Depreciación de activos fijos y amortizaciones	<u>7.125</u>
	<u>(55.162)</u>
Cambios en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar	(2.461)
Gastos pagados por anticipado	28
Cuentas por pagar	(4.598)
Obligaciones fiscales	1.707
Pasivos acumulados	<u>34.211</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(26.275)</u>

**Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:**

Aumento de aportes de vivienda	<u>21.647</u>
Efectivo neto generado por las actividades de financiamiento	<u>21.647</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	(4.628)
Efectivo al inicio del año	<u>4.928</u>
Efectivo al final del año	<u><u>300</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros



## NOTA 1 – CONSTITUCION Y OBJETO SOCIAL

### Objeto social

Por transformación del Plan de Vivienda para los Contadores Públicos de Pichincha ECOVIVICONT S.A., adquiere su personería jurídica como Sociedad Anónima mediante escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 1997, con una duración de hasta cincuenta años.

Su objeto social es la adquisición de terrenos, planificación, urbanización y construcción de viviendas, actividades inmobiliarias, importar, fabricar, exportar y comercializar toda clase de bienes muebles y menaje requeridos para vivienda, entre otras.

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.

### Compañía relacionada

La Compañía mantiene una subsidiaria, Del Hierro DELCA Cía. Ltda., cuyas participaciones fueron adquiridas en su totalidad, con el propósito de acceder a la propiedad de su único inmueble localizado en el sector de Conocoto, para impulsar en él un proyecto habitacional. Los estados financieros de esta subsidiaria presentan las siguientes cifras:

Activos totales	1.407.341
Pasivos totales	1.435.411
Patrimonio	(28.069)
Ingresos totales	0
Gastos totales	0

Los estados financieros corresponden únicamente a los de la matriz. De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ECOVIVICONT S.A., debe presentar sus estados financieros consolidados con los de su subsidiaria.

### Criterios para la evaluación del supuesto de negocio en marcha

- a) Al 31 de diciembre de 2003, las pérdidas acumuladas alcanzaban a USD 965.153, a esa fecha, estas pérdidas acumuladas superan el capital más las reservas registrados por la Compañía.

De acuerdo con el art. 198 de la Ley de Compañía, cuando las pérdidas acumuladas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la Compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

- b) Adicionalmente, los estados financieros, al 31 de diciembre de 2003, incluyen saldos por cobrar a la subsidiaria por USD 231,000 (ver Nota 3) y, dentro del rubro de otros activos (Nota 6), un total de USD 299,820 por inversión para la adquisición de las participaciones y por entregas posteriores de efectivo que fueron tratados como aportes para futuros aumentos de capital en la subsidiaria.

La imposibilidad de que la Compañía y su subsidiaria puedan ejecutar los planes originales de vivienda, debido principalmente a la falta de los permisos municipales de urbanización no le ha permitido que disponga de flujos positivos de efectivo que le permitan impulsar las obras y, entre otros, liquidar oportunamente sus saldos por cobrar y por pagar.



- c) Desde años anteriores y para la adquisición del terreno de 17.3 hectáreas para la construcción del proyecto habitacional Ecociudad el Condado, al 31 de diciembre de 2003, la Compañía registra un saldo de USD 112,880, de cuentas por liquidar en el rubro de cuentas por cobrar originado por la diferencia entre el valor real de adquisición y el valor consignado en la respectiva escritura. Ver adicionalmente nota 3.

Por otro lado, para la negociación de las participaciones de la subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda., y así poder acceder a la propiedad de un inmueble en Conocoto de 25.6 hectáreas, se adquirió un pasivo en moneda extranjera. En el rubro de otros activos, se incluye un total de USD 686,902 por diferencias de cambio y gasto intereses diferidos (ver Nota 6 y 10).

La situación financiera vigente durante el año terminado al 31 de diciembre de 2003 generó incertidumbre acerca de la capacidad para generar el volumen suficiente de operaciones que permita recuperar el valor de las inversiones en participaciones y amortizar los cargos financieros diferidos, provenientes de años anteriores.

- d) Con base en las disposiciones de la Ley de Compañías y por considerar que existen suficientes fundamentos, la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 99.1.4.1.00003 del 1 de febrero de 1999, dispuso la intervención de ECOVIVICONT S.A.

Posteriormente, con base en el numeral 5 del artículo 361 de la Ley de Compañías, el 30 de mayo de 2002, la Superintendencia de Compañías, publicó en el periódico LA HORA, la Resolución No. 02.Q.I.J.1411, con la que declara disuelta a la Compañía, por considerar que ésta se encuentra en imposibilidad manifiesta de cumplir el objeto social para el que se constituyó.

Esta última Resolución, fue impugnada por los Accionistas que, a esa fecha, representaban el 36.49% del Capital Pagado, en junio de 2002, ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo, autoridad que acogió a trámite la demanda, sin que exista pronunciamiento alguno hasta la fecha. Esta impugnación suspendió el proceso de liquidación.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2003, la Administración, bajo la supervisión del señor Interventor, delegado por la Superintendencia de Compañía, estuvo gestionando el pago de los pasivos comerciales contraídos, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y laborales, la regularización de las observaciones de la Superintendencia de Compañías y la tramitación de las ordenanzas municipales para la construcción de las urbanizaciones en el inmueble ubicado en el Condado, que posee directamente, y en el inmueble ubicado en Conocoto propiedad de su subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda.

Para alcanzar una solución, la Administración, debidamente autorizada por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de noviembre de 2006, negoció, con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional el inmueble del Condado en USD 1,753,000, mediante pagos parciales el último de los cuales se vence el 7 de agosto de 2007.

Esta negociación ha permitido la cancelación de las obligaciones pendientes patronales, fiscales e institucionales lo que ha viabilizado la tramitación de los permisos municipales para el inicio de las obras de la Urbanización Ecociudad en Conocoto en la que, con soluciones de vivienda bajo especificaciones modificadas se aspira a atender a los clientes de los dos proyectos originalmente ofrecidos, por la anterior administración, clientes que en su conjunto, al 31 de diciembre de 2003, mantenían anticipos entregados por USD 1.477,421. Ver Nota 9.

Complementariamente, la actual Administración reiniciará los planes de fusión de la Compañía con su subsidiaria, lo que permitirá la actualización del valor contable del terreno de Conocoto y sus facilidades y la liquidación definitiva de los saldos por cobrar y por pagar entre las Compañías.



La actual Administración considera que el producto de la venta del inmueble del Condado y la fusión de las Compañías permitirá superar la difícil situación financiera, el cumplimiento del objeto social y reducirá significativamente las dudas que se habían presentado sobre la capacidad de ECOVIVICONT S.A., para mantenerse como un negocio en marcha, lo que también permitiría la finalización del proceso de intervención, por parte de la Superintendencia de Compañías.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

### a) Preparación de los estados financieros -

De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables, fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### b) Reconocimiento de ingresos y gastos -

Los ingresos por venta de inmuebles se registran cuando se realizan para lo que se requiere que las obras están terminadas y transferidas a favor de los clientes. Los costos de las obras constructivas, incluyendo los cargos originados por el área técnica, son registrados con cargo a inventarios de obras en ejecución; los gastos administrativos y operacionales se registran cuando se causan con cargo a los resultados del año.

### c) Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar están valoradas a su valor probable de recuperación. La provisión para cuentas de dudoso recaudo se carga a los gastos del ejercicio.

### d) Inventarios -

Incluye terrenos y obras constructivas; los terrenos se muestran al valor de adquisición convertido a USD, estipulado en las escrituras. Las obras constructivas se muestran al costo convertido a USD. El saldo contable del rubro no excede su valor de mercado.

### e) Activos fijos -

Se muestra al costo histórico y convertido, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos, durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

f) **Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originadas en el proceso de conversión de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de socios. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los socios al liquidarse la Compañía.

**NOTA 3 – CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre la composición del rubro es:

Cuentas por liquidar	100
Del Hierro DELCA Cía. Ltda. (1)	231.000
Anticipos Constructora MYKASA S.A. (2)	126.808
Honorarios anticipados	6.300
Por liquidar, inmueble Condado (3)	112.880
	<u>477.088</u>

1. Saldo por cobrar originado en años anteriores, que no devenga interés, por obras constructivas realizadas en terrenos de propiedad de esta subsidiaria, en el sector de Conocoto. La recuperación de este valor está sujeta a la realización efectiva de los planes, que, para superar las incertidumbres de negocio en marcha, está desarrollando la actual Administración, según se reseñó en la Nota 1 a estos estados financieros. Adicionalmente, ver nota 10.
2. Contratista originalmente encargado de las obras de urbanización y construcción de los proyectos habitacionales que impulsaba la Compañía y su subsidiaria. El saldo acumula anticipos contractuales y multas por incumplimientos. Este valor, más otros cargos por planillas, intereses, etc., que no pudieron contabilizarse oportunamente, neto de los saldos por pagar que se detallan en la Nota 7 a estos estados financieros, están siendo reclamados judicialmente por este contratista. Durante el primer semestre del año 2007, la actual Administración arribó a un preacuerdo por el que, al contratista, se le reconocería, por todo concepto, aproximadamente USD 260,000 y, por mutuo consentimiento, se terminaría el contrato.
3. Corresponde a la diferencia entre el valor de escritura y el valor realmente negociado para la adquisición del inmueble del Condado, reclasificado a este rubro, desde el rubro de inventarios de terrenos, luego de que la Superintendencia de Compañías, con Oficio SC.ICI.AI.01.08411, de 30 de mayo de 2001, solicitó esta regularización. La recuperación de este valor está sujeta a la realización efectiva de los planes, que, para superar las incertidumbres de negocio en marcha, está desarrollando la actual Administración, según se reseñó en la Nota 1 a estos estados financieros.

La Compañía no ha constituido reservas para cubrir eventuales pérdidas en la recuperación de los valores registrados como cuentas por cobrar.

#### NOTA 4 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre la composición del rubro es:

Inventario Terreno Condado (1)	26.742
Inventario Terrenos y Servidumbres (2)	1.110
Obras en Ejecución Proyectos (3)	<u>374.236</u>
	<u><u>402.088</u></u>

1. Valor de adquisición del terreno, según la escritura correspondiente. Adicionalmente ver Notas 3.3. Para superar la difícil situación financiera, la actual Administración, autorizada por la Junta General de Accionistas, negoció este terreno, según se explicó en la Nota 1 a estos estados Financieros. Ver adicionalmente Nota 13.
2. Valor de adquisición de servidumbres de tránsito y acceso al inmueble de propiedad de la Compañía en el sector del Condado. Ver también Notas 1 y 13.
3. Proveniente de años anteriores, costo de adecuaciones del inmueble del sector del Condado, de acuerdo con la distribución realizada de las planillas presentadas por la Constructora Mykasa (por obras en los inmuebles de la Compañía y de sus subsidiaria, ver adicionalmente Notas 1, 3 y 13) y de los gastos indirectos originados por el área técnica de la Compañía.

#### NOTA 5- ACTIVOS FIJOS

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

Muebles	18.102
Enseres	1.592
Equipo de Oficina	4.149
Equipo de Computación	<u>20.766</u>
	44.609
Depreciación Acumulada	<u>(33.031)</u>
Total	<u><u>11.578</u></u>

Excepto para el rubro equipo de computación cuya tasa de depreciación anual es del 33,33%, todos los rubros que componen los activos fijos de la Compañía se depreciación al 10% anual.

El movimiento del rubro durante el año fue:

Saldo al inicio del año	17.651
Depreciación del año	<u>(6.073)</u>
Saldo al final del año	<u><u>11.578</u></u>

#### NOTA 6- OTROS ACTIVOS

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

Participaciones Del Hierro DELCA Cía. Ltda. (1)	253.568
Otras Inversiones (2)	<u>46.252</u>
	<u>299.820</u>
Diferencial Cambiario (3)	653.524
Intereses Financieros (4)	<u>33.377</u>
	<u>686.901</u>
Total	<u><u>986.721</u></u>

1. Proveniente de años anteriores, corresponde al valor de adquisición de las participaciones de la subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda., cuyo único activo era el inmueble en el sector de Conocoto. Ver notas 1, 10 y 12.
2. Provenientes de años anteriores, acumulación de pagos de gastos operacionales por cuenta de la subsidiaria, que originalmente se contabilizaron como aportes para futuros aumentos de capital. Ver también Nota 10.
3. Corresponde a actualización del diferencial cambiario de pasivos contraídos con el Banco la Previsora (posteriormente Filanbanco), para la adquisición del total de las participaciones de Del Hierro DELCA Cía. Ltda., y poder acceder a la propiedad del inmueble localizado en Conocoto. Debido a que la Superintendencia de Compañías, con Oficio SC.ICI.AI.01.08411, de 30 de mayo de 2001, se pronunció en el sentido de que la aplicación original de estos cargos al costo de las inversiones en participaciones no procede, éstos fueron reclasificados a este rubro. Ver adicionalmente Notas 10 y 12.
4. Acumulación de cargos financieros, que fueron cancelados en años anteriores, para la adquisición del inmueble en el sector de Conocoto, en las condiciones resumidas en el numeral anterior. Debido a que la Superintendencia de Compañías, con Oficio SC.ICI.AI.01.08411, de 30 de mayo de 2001, se pronunció en el sentido de que la aplicación original de estos cargos al costo de las inversiones en participaciones no procede, éstos fueron reclasificados a este rubro. Ver adicionalmente Notas 10 y 12.

#### NOTA 7- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

Seguro de desgravamen (1)	46.399
Cuentas por pagar MYKASA Lotes (2)	126.620
Cuentas Por Pagar MYKASA Planillas (3)	26.311
Devoluciones clientes (4)	7.130
Otras	<u>12.233</u>
	<u>218.693</u>

1. Aportes de clientes para la suscripción del contrato de seguro de desgravamen, relacionado con el financiamiento de las viviendas que estaba comercializando la Compañía y su subsidiaria.
2. Provenientes de años anteriores, corresponde a la acumulación de valores recibidos de este contratista en certificados de depósito reprogramados y en compensación de planillas de obras para la entrega de lotes de terreno en los proyectos habitacionales que estaba



impulsando la Compañía y su subsidiaria. Ver adicionalmente Nota 3. 2.

3. Proveniente de años anteriores, acumulación de planillas de esta contratista, por trabajos efectuados en los proyectos habitacionales que estaba impulsando la Compañía y su subsidiaria, neto de las planillas de fiscalización y administración, que le correspondía asumir a la Constructora. Ver adicionalmente Nota 3. 2.
4. Valores a favor de 21 clientes cuya solicitud de devolución se aprobó en años anteriores y que entraron a reprogramarse por situaciones de iliquidez de la Compañía y su subsidiaria.

#### NOTA 8- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre, comprende:

Décimo tercer sueldo	2.919
Décimo cuarto sueldo	840
Fondos de reserva	10.390
Aportes seguros social	30.396
Sueldos por pagar	25.280
Honorarios profesionales	3.549
Liquidación de haberes	17.104
	<u>90.477</u>

Este rubro acumula valores pendientes de pago, provenientes desde años anteriores y que se los empezó a solucionar a con los recursos de efectivo provenientes de la venta del inmueble situado en el Condado, según se explicó en la Nota 1 a estos estados financieros. Al 31 de diciembre de 2003, no se incluyen provisiones por recargos de intereses y multas, según corresponda.

Adicionalmente, a la fecha de emisión de estos estados financieros, la actual Administración está gestionando la celebración de un convenio de mora patronal para solucionar sus obligaciones pendientes con el Seguro Social. Ver Nota 12.

#### NOTA 9- APORTES DE VIVIENDA

Al 31 de diciembre, el siguiente es el detalle de los saldos de los aportes recibidos de los clientes:

Aportes para vivienda	1.041.521
Aporte para terreno	204.250
Aportes viviendas nuevas	207.340
Aportes departamentos	1.890
	<u>1.455.001</u>

Estos valores fueron recibidos de clientes y accionistas quienes aspiraban a acceder a las viviendas que originalmente se estuvo ofertando en los proyectos del Condado y Conocoto. Principalmente, la falta de tramitación oportuna de los permisos municipales de urbanización respectivos, imposibilitó la construcción y entrega de estas soluciones de vivienda. Considerando que ya no se posee el inmueble en el Condado, (Ver Notas 1 y 13) y que el inmueble en Conocoto ha sido cedido parcialmente (Ver Nota 10), la actual Administración planea atender razonablemente las aspiraciones de vivienda de sus clientes y accionistas, bajo nuevas condiciones, con el remanente del inmueble que posee su subsidiaria en Conocoto. Los valores aquí detallados, sin recargo alguno, se aplicarían como abono para la entrega de las nuevas soluciones habitacionales.

#### **NOTA 10 - COMPAÑIA RELACIONADA**

Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía mantiene un saldo pendiente de pago a favor de su subsidiaria, Del Hierro DELCA Cía. Ltda., por USD 1.180.068, que no devenga interés, originado en el Acuerdo Transaccional de Pago y Compromiso de Compra Venta que su subsidiaria suscribió, el 24 de abril de 2002, con los Sres. Louis Echeverri Restrepo o Carmen Eugenia Clavijo Riofrío, cediéndoles parcialmente el inmueble que posee en Conocoto, y comprometiéndose a proveer los fondos y certificados de depósito necesarios para cancelar la deuda que ECOVIVICONT S.A. tenía pendiente con FILANBANCO, el que certificó que las empresas no tienen obligaciones directas o indirectas pendientes de pago con Banco La Previsora, Previsora International Bank ni con FILANBANCO S.A..

Con esta negociación la subsidiaria de la Compañía cedió 11,9 hectáreas cuyo remanente se utilizará en la construcción de aproximadamente 500 casas de entre 80 y 105 metros cuadrados de construcción. Ver adicionalmente Nota 1

A la fecha de emisión de estos estados financieros, está pendiente la desmembración del lote de Conocoto, para la posterior inscripción de la cesión del lote de terreno a favor del señor Echeverri.

Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a la subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda., a los funcionarios con poder de decisión dentro de la Administración de la Compañía y a todos sus accionistas. Ver saldos pendientes con clientes y accionistas en Nota 9.

#### **NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2003, el capital social de la Compañía era de USD 2.800, dividido en 70,000 acciones de cuatro centavos de dólar cada una.

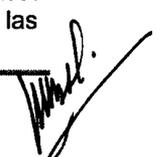
#### **NOTA 12 - CONTINGENCIAS**

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros a la fecha de emisión de estos estados financieros, un grupo de accionistas impugnaron la resolución de la Superintendencia de la Compañía, impugnación que suspendió el proceso de liquidación de ECOVIVICONT S.A. No es posible conocer a esta fecha si la resolución final de este asunto genere gastos para la Compañía o sus accionistas.

Tal como se menciona en la Nota 3.2 a los estados financieros, la contratista original de las obras de urbanización de los dos proyectos que se impulsaba, Compañía MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A., presentó una demanda en contra de ECOVIVICONT, reclamando el pago de los valores a los que se considera con derecho. Durante el segundo trimestre del año 2007, la actual Administración ha llegado a un pre acuerdo mediante el cual se liquidaría las cuentas por cobrar y por pagar pagando a esta contratista, por todo concepto, aproximadamente USD 260,000.

Tal como se menciona en la Nota 8 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 la Compañía mantiene pasivos acumulados que no los pudo pagar oportunamente. La liquidación definitiva de estas obligaciones laborales y la liquidación de las obligaciones tributarias e institucionales adicionales pendientes necesariamente implican el pago de intereses y en algunos casos, multas. Adicionalmente, se está tramitando un convenio de mora patronal con el IESS. Los estados financieros adjuntos no incluyen estimaciones para el pago de estos intereses y eventuales multas.

Tal como se menciona en la Nota 9 a los estados financieros, desde años anteriores, la Compañía mantiene pasivos con clientes y accionistas quienes hicieron abonos para la adquisición de las soluciones de vivienda que se les había ofrecido. La oferta de soluciones de vivienda que realmente podrá ofrecer la Compañía es diferente a la original; la actual administración considera que estos abonos se liquidarán a su valor nominal en las



negociaciones definitivas.

Tal como se menciona en la Nota 10 a los estados Financieros, la Compañía ha hipotecado el terreno de propiedad de su subsidiaria Del Hierro DELCA Cía. Ltda. A favor de su acreedor señor Louis Echeverri y señora. Debido a que el pago de las obligaciones contraídas ya está financiado con la cesión parcial del lote de terreno en Conocoto, la actual administración considera que oportunamente se levantará este gravamen lo que depende del cumplimiento del trámite de desmembración, ver Nota 10.

#### **NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2003 y a la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de junio del 2007) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se haya revelado en los mismos.

Se deben mencionar los siguientes eventos subsecuentes: la negociación total del terreno del Condado (Notas 1 y 4); el inminente cambio en las especificaciones y diseño de las soluciones habitacionales a ofrecer, respecto de los diseños originales, según se menciona en la Nota 1; el preacuerdo para el pago de las obligaciones a la contratista original de las obras, mencionada en la Nota 3.2 y; las negociaciones para la celebración de un convenio de mora patronal con el IESS, mencionado en la Nota 8.

