



Quito, 09 de noviembre de 2009

Auditorías
85417

Señores

Superintendencia de Compañías

Presente.-



Estimados señores:

Adjunto estoy enviando el informe de auditoría correspondiente al periodo que terminó el 31 de diciembre de 2008 de la Compañía **ECOVIVICONT S.A.**

Compañía	RUC	Expediente
ECOVIVICONT S.A.	1791353390001	85417

Atentamente,

Dr. Hugo Bonilla - Socio

CPA.N. 23.503

Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE 548



ECOVIVICONT S.A.
INFORME DE AUDITORIA
Por los Estados Financieros
terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2008

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balance general
- Estado de resultado
- Estado de evolución del patrimonio
- Estado de flujo de efectivo
- Conciliación entre el resultado neto y el flujo de efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación.
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

Señores
Accionistas
ECOVIVICONT S.A.



1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **ECOVIVICONT S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2008, los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre de 2007 la Compañía no presentó actualizado el valor patrimonial de sus participaciones en Del Hierro Delca Cía. Ltda. las cuales presentaban un saldo de USD 299.820 cuando en los estados financieros de la subsidiaria revelaban un patrimonio negativo por lo que no se pudo evidenciar sus efectos en los resultados del periodo.
4. Al 31 de diciembre de 2008 las inversiones en participaciones en Del Hierro Delca Cía. Ltda. ascienden a USD 1.982.290 producto de un incremento patrimonial de USD 1.682.470 registrado en la cuenta Superávit de Capital, aún cuando los resultados de la subsidiaria reflejan un patrimonio de USD 2.485.053 a esa fecha, por lo que los activos y el patrimonio de **ECOVIVICONT S.A.** se hallan subestimados en USD 802.583 y los resultados subestimados en USD 2'485.053
5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafos 3 los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ECOVIVICONT S.A.**, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, con normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

De acuerdo a lo señalado en el párrafo 4, los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 no se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ECOVIVICONT S.A.**, los resultados de sus operaciones, la evolución del



patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, con normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

6. En nuestro informe por los estados financieros terminados al 31 de diciembre 2007, la Compañía no presentaba el registro de cargos diferidos por actualización de pasivos en moneda extranjera e intereses por un valor de USD. 689.901 montos que debieron ser registrados en los años en los que se generaron, esto ocasionaba que las pérdidas acumuladas se encontraran subestimadas. En el año 2008, la cantidad mencionada se registró al gasto del periodo, subsanando nuestra observación al respecto en el año 2007.
7. 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 señala en la Nota 14 a los estados financieros, la Compañía es propietaria de la totalidad del patrimonio de Del Hierro Delca Cía. Ltda. por lo que para una mejor comprensión de la información financiera, los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador demandan la presentación de estados financieros consolidados.
8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **ECOVIVICONT S.A.**, requeridas por disposiciones legales se emite por separado.

Quito, Ecuador
26 de octubre del 2009


Dr. Hugo Bonilla - Socio
CPA N. 23.503

Registro Nacional de Auditores Externos



ECOVIVICONT S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

	ACTIVOS		PASIVOS	
	2,007	2,008	2,007	2,008
ACTIVOS CORRIENTES			PASIVOS CORRIENTES	
Caja Bancos (Nota 6)	70,121	302,261	Documentos y cuentas por pagar:	1,416,202 1,403,017
Inversiones (Nota 7)	500,000	-	Otras cuentas por pagar (Nota 13)	234,857 205,750
Documentos y cuentas por cobrar	456,937	536,593	Compañía relacionada (Nota 14)	1,180,067 1,196,067
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	455,629	534,834	Impuestos por pagar (Nota 15)	1,278 1,200
Crédito Tributario e impuestos anticipados (Nota 9)	1,308	1,759	Beneficios sociales (Nota 16)	712 808
Total activo corriente	1,027,058	838,854	Total pasivo corriente	1,416,914 1,403,825
Activo fijo neto (Nota 10)	1,711	982	Pasivos a largo plazo	1,151,364 1,016,793
Costo histórico	44,500	44,595	Aportes de vivienda (Nota 17)	1,151,364 1,016,793
Depreciación acumulada de activos fijos	-42,789	-43,613	TOTAL PASIVOS	2,568,278 2,420,618
Otros activos (Nota 11)	686,902	-	PATRIMONIO	
Inversiones largo plazo (Nota 12)	299,820	1,982,290	Capital social (Nota 19)	18,800 18,800
TOTAL ACTIVOS	2,015,491	2,822,126	Reservas	-122,686 1,559,784
Cuentas de orden deudoras (Nota 20)	349,122	349,122	Aportes de capital	560 560
	2,364,613	3,171,248	Resultados acumulados	-1,120,073 -449,461
			Utilidad del ejercicio	670,612 -728,175
			TOTAL PATRIMONIO	-552,787 401,508
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,015,491 2,822,126
			Cuentas de orden acreedoras (Nota 20)	349,122 349,122
				2,364,613 3,171,248

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 24)

ECOVIVICONT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

	2,007	2,008
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Ingresos exentos	1,258,560	-
Otros ingresos	-	35,084
Total Ingresos	1,258,560	35,084
GASTOS OPERACIONALES		
Sueldos y salarios de administración	-46,502	-22,894
Gastos de operación	-539,695	-52,441
Depreciaciones	-1,604	-824
OTROS GASTOS		
Gastos financieros	-147	-687,100
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	670,612	-728,175

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 24)

ECOVIVICONT S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

	Capital social	Aportes de Capital	Reserva legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Superávit revaluación inversión	Resultados acumulados	Resultado ejercicio 2006	Resultado ejercicio 2007	Resultado ejercicio 2008	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2006	18,800	560	90	809	-123,585	-	-1,061,622	-58,451	-	-	-1,223,399
Transferencia a resultados acumulados							-58,451	58,451			-
Utilidad del ejercicio									670,612		670,612
Saldo al 31 de diciembre del 2007	18,800	560	90	809	-123,585	-	-1,120,073	-	670,612	-	-552,787
Transferencia a resultados acumulados							670,612		-670,612		-
Revaluación de inversión						1,682,470					1,682,470
Resultado del ejercicio										-728,175	-728,175
Saldo al 31 de diciembre del 2008	18,800	560	90	809	-123,585	1,682,470	-449,461	-	-	-728,175	401,508

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 24)

ECOVIVICONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

	2007	2008
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido por rendimientos financieros	1,239,496	24,755
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	<u>-453,669</u>	<u>-157,949</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	785,827	-133,194
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pago por la compra de activos fijos	<u>-</u>	<u>-95</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	-	-95
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Devolución en aportes de vivienda	<u>-333,844</u>	<u>-134,572</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	-333,844	-134,572
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	451,983	-267,861
Efectivo al comienzo del año	<u>118,138</u>	<u>570,121</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>570,121</u>	<u>302,260</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 24)



ECOVIVICONT S.A.
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (UTILIDAD) Y LOS FLUJOS DE
EFFECTIVO NETOS PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

Utilidad (pérdida) del ejercicio	670,612	-728,175
Partidas de conciliación entre la utilidad (pérdida) y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Efecto neto en baja de cuentas periodos anteriores	-	683,284
Gastos de depreciación	1,604	824
Total	1,604	684,108
 Cambios netos en activos y pasivos		
Disminución en otras cuentas por cobrar	40,689	
(Disminución) Aumento en otras cuentas por cobrar	402,087	-86,367
Disminución cuentas por pagar	-329,165	-2,760
Total	113,611	-89,127
 Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	 <u>785,827</u>	 <u>-133,194</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 24)



ECOVIVICONT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2008

Nota 1. – Identificación de la Compañía

ECOVIVICONT S.A., es una Compañía Anónima constituida mediante escritura pública expedida por la Superintendencia de Compañías según resolución No. 1572, el 2 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 1586, tomo 128, el 3 de julio de 1997.

Mediante escritura pública otorgada bajo resolución No. 04-Q-IJ - 4082 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2844, tomo 135, el 17 de agosto del 2004, se procedió al aumento de capital y reforma de los estatutos sociales de la compañía.

Nota 2. – Objeto Social

ECOVIVICONT S.A. es una compañía cuyo 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 la vivienda, entre otras.

Nota 3. – Estructura Organizacional

La Compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio, Presidente Ejecutivo, Vicepresidente Ejecutivo y Gerente Administrativo. La Junta General de Accionistas legalmente convocados y reunidos es el órgano supremo de la Compañía, las decisiones tomadas por ésta no pueden ser cambiadas, revisadas o reformadas sino por la misma.

Nota 4. – Entorno Económico

El país terminó el año 2008 con incertidumbre económica, política y social debido a la crisis financiera mundial, para el año 2009 se prevé una recesión de la economía ecuatoriana, al disminuirse las remesas enviadas por los emigrantes, disminución de la producción nacional y los bajos precios del petróleo.

El año 2008 estuvo marcado por el cambio de modelo económico establecido por el Gobierno, sustentado con la aprobación de la nueva constitución, que han ocasionado cambios en las tendencias de los principales indicadores macroeconómicos. La tasa inflacionaria cerró el año con 8,83%, factor que ha traído repercusiones en la economía ecuatoriana ya que es la más alta desde el año 2002. Este proceso inflacionario se debe principalmente a la crisis alimentaria a nivel mundial, el fuerte invierno a principios del 2008, lo que disminuyó considerablemente la producción en la costa ecuatoriana, la especulación causada por productores y distribuidores de ciertos bienes, el aumento del gasto público emprendida por el Gobierno. La tasa de desempleo se ubicó en el 7,3% que significó un incremento del 1% con respecto al año



anterior esto se debe principalmente por la eliminación de la tercerización y el trabajo por horas.

Las importaciones no petroleras duplicaron a las exportaciones privadas esto es preocupante en un sistema dolarizado que está sustentado por las divisas que el país capta del exterior.

En el año 2008 el país tuvo un crecimiento del 5,32% al obtener un Producto Interno Bruto de 52.572 millones de dólares; éste crecimiento está constituido principalmente por los altos precios que el petróleo registró de enero a julio, sin embargo desde agosto la cotización del crudo ecuatoriano comenzó a caer significativamente, y pasó de 121 dólares (precio récord) hasta llegar a los 20 dólares; las cifras de los ingresos fiscales, son sumamente positivas, pues de enero a noviembre de 2008 las recaudaciones de impuestos llegaron a 5.708 millones de dólares, lo que significa un incremento del 21% con relación al mismo período del año anterior; y las recaudaciones aduaneras crecieron un 17,95% tras cerrar el año en 2.536 millones.

El Gobierno adoptó medidas económicas como los subsidios agrícolas, fijó un precio oficial máximo para casi una decena de alimentos considerados de primera necesidad, también se prohibieron las exportaciones de arroz y se empezó una campaña para vender productos básicos a bajos precios o con descuentos en sectores populares.

Con estos antecedentes la proyección de crecimiento para el 2009 se estima en 3,15% con respecto al año anterior.

Nota 5. - Principales Políticas Contables

La Compañía para la preparación de sus estados financieros ha seguido los principales principios y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, basados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las mismas que se detallan a continuación:

a) Bases fundamentales de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados en dólares americanos de acuerdo a la normativa legal emitida por los organismos de control de la República del Ecuador.

b) Caja Bancos

Representa el efectivo disponible y saldo en banco.

c) Inversiones

Son inversiones que tiene la compañía en instituciones financieras las cuales se registran al valor nominal de las pólizas.

d) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar están valoradas a su valor probable de recuperación.

e) Activos fijos

Son registrados al costo de adquisición.

La depreciación se registra con cargo a resultados, utilizando los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, bajo el método de línea recta.

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

f) Inversiones a largo plazo

Son inversiones permanentes que tiene la compañía en Del Hierro Delca Cía. Ltda., que se registran a su costo histórico. En septiembre del año 2008 se realizó el respectivo ajuste del valor patrimonial proporcional de la sociedad receptora de la inversión incrementando su valor en USD 1'682.470

g) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran cuando se incurren con cargo a los resultados del año.

Nota 6. - Caja Bancos

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Cuenta</u>	<u>Dólares</u>	
		<u>2007</u>	<u>2008</u>
Banco del Pichincha	30321861-04	69.621	301.761
Caja Chica		500	500
Total Caja y Bancos		70.121	302.261

Nota 7. - Inversiones

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Operación</u>	<u>Plazo</u>	<u>%</u>	<u>Dólares</u>	
				<u>2007</u>	<u>2008</u>
Inversión Banco del Pichincha	3345666410	95 días	6,75	500.000	-
Total				500.000	-

Nota 8. – Otras cuentas por cobrar

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Préstamos al Personal	221	5
Cuentas por liquidar	100	-
Cuentas por cobrar del Hierro Delca Cía. Ltda. ^(a)	320.038	391.121
Anticipos Constructora MIKASA ^(b)	126.808	126.808
Dr. Gomezjurado	310	-
Anticipo honorarios profesionales	6.700	16.200
Garantías Arriendo	700	700
Otras cuentas por cobrar	752	-
Total	455.629	534.834

(a) Al 31 de diciembre del 2006 este rubro presentó un saldo de USD. 245.950, el cual ya fue auditado y corresponde a las obras en ejecución de los proyectos de Conocoto y el Condado.

Durante los años 2007 y 2008 se registran los gastos de la compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., asumidos por Ecovivicont S.A., por conceptos de:

- Pagos de declaraciones atrasadas del 2002 al 2005
- Contribuciones a la Superintendencia de Cías., por los años 2001 al 2006.
- Honorarios profesionales de años anteriores.
- Pagos de impuestos prediales
- Gastos de trámites dación en pago del terreno ubicado en Conocoto

Estos valores se van a liquidar con la fusión de las dos empresas.

- (b) Este rubro no presenta movimientos durante el período 2007 y 2008, el saldo ya fue auditado y corresponde a Estudios de Planificación y Diseño de los Proyectos según el Contrato realizado en mayo de 1999. Anticipos para urbanización. Multa Impuesta según ADCON-013-2001 del 18 de marzo del 2001 (Cláusula 13ra, literal a).

Estos valores serán considerados en la liquidación final del Contrato con la Constructora Mikasa.

Se debe indicar que en las cuentas del pasivo de la Constructora Mikasa se presenta un estado de cuenta provisional ya que se está realizando la resciliación del contrato firmado con esta empresa.

Nota 9.- Crédito tributario e impuestos anticipados

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
IVA en compra de bienes y servicios	749	720
Anticipo del impuesto a la renta	559	1.039
Total	<u>1.308</u>	<u>1.759</u>

Nota 10.- Activo fijo neto

El movimiento de activos fijos durante los periodos 2007 y 2008 se presenta a continuación:

Descripción	Saldo al 31/12/2006	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2007	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2008	%
Muebles y enseres	19,694		-53	19,641			19,641	10%
Equipos de oficina	4,149			4,149			4,149	10%
Equipo de computación	20,710			20,710	95		20,805	33%
Total costo	44,553	-	-53	44,500	95	-	44,595	
Total depreciaciones	41,185	1,604	-	42,789	824		43,613	
Total activo fijo neto	3,368	-1,604	-53	1,711	-729	-	982	

Nota 11.- Otros activos

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Diferencial cambiario	653.524	-
Intereses financieros	<u>33.378</u>	<u>-</u>
Total	<u>686.902</u>	<u>-</u>

En el año 2008, previa aprobación del Presidente Ejecutivo se procedió a registrar en los resultados de la Compañía los valores provenientes del Diferencial Cambiario e intereses financieros de años anteriores, mismos que para efectos tributarios son considerados como no deducibles.

Nota 12.- Inversiones largo plazo

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Valor de adquisición Inversión en Del Hierro Delca Cía. Ltda.	253.568	1.982.290
Otras inversiones Del Hierro Delca Cía. Ltda.	<u>46.252</u>	<u>-</u>
Total	<u>299.820</u>	<u>1.982.290</u>

Al 31 de diciembre de 2008 las inversiones en participaciones en Del Hierro Delca Cía. Ltda. ascienden a USD 1.982.290 producto de un incremento patrimonial de USD 802.583 registrado en la cuenta Superávit de Capital, sin embargo los resultados de la subsidiaria reflejan un patrimonio de USD 2.485.053, por lo que los resultados de la Compañía se ven subestimados puesto que no fueron revelados en los ingresos del periodo de acuerdo a lo señalado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 18 *Contabilización de las Inversiones*.

Nota 13. – Otras cuentas por pagar

La composición de esta cuenta se presenta en el siguiente detalle:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Cuentas por pagar MIKASA lotes	126.620	126.620
Cuentas por pagar MIKASA	26.311	26.311
Devolución de clientes	5.674	5.674
Anticipo venta Conocoto	9.000	9.000
Liquidación haberes	14.845	10.703
Valor por liquidar (Dación pago)	16.000	-
Honorarios profesionales por pagar	3.135	-
Seguro de desgravamen	30.333	26.106
Proveedores	-	840
Otras cuentas por pagar	2.939	496
Total	<u>234.857</u>	<u>205.750</u>

Nota 14.- Compañía relacionada

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Cuentas por pagar Del Hierro Delca Cía. Ltda.	1.180.067	1.196.067
Total	<u>1.180.067</u>	<u>1.196.067</u>

La compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., procedió el 24 de abril del 2002 a la firma del Acuerdo Transaccional de Pago y Compromiso de Compra venta con los Sres. Louis Echeverri Restrepo y Carmen Eugenia Clavijo Riofrío mediante el cual se compromete a proveer los fondos certificados de depósitos necesario para cancelar la deuda que Ecovivicont S.A. tenía pendiente con el Filanbanco cuyo monto asciende a USD. 1.193.068,20.

En cumplimiento de este acuerdo se realizó el pago de la deuda, ante lo cual el Filanbanco procedió a devolver los pagarés cancelados y emitió certificados, tanto a Ecovivicont S.A., como a Del Hierro Delca Cía. Ltda., en su calidad de garante solidario indicando que las empresas no tienen obligaciones directas o indirectas pendientes de pago con el Banco La Previsora ni con el Filanbanco. Por cuanto del Hierro Delca Cía. Ltda., canceló la deuda al banco y las recaudaciones por venta de casas de la Eco ciudad Conocoto han ingresado en su totalidad a Ecovivicont S.A., los compromisos adquiridos por Del Hierro Delca Cía. Ltda., en este convenio deberán ser honrados por Ecovivicont S.A. de la siguiente manera.

- USD. 688.265: Con la venta de 43.017 metros de terreno de Conocoto
- USD. 305.803: Con un préstamo otorgado por el Sr. Louis Echeverri, el cual deberá ser cancelado en un año con el pago de intereses trimestrales.

Cabe indicar que en el mes de agosto del 2002 se realizó el registro de los honorarios del personal de Del Hierro Delca Cía. Ltda., según oficio GGDHD-0029-2002 de 30 de agosto del 2002 de la Gerencia General de la compañía antes mencionada, que corresponden a los honorarios, de junio/2001 a julio/2002 con cargo a la cuenta por pagar a Del Hierro Delca Cía. Ltda.

En el año 2008 se procedió a reclasificar a esta cuenta valores pendientes de liquidación a favor de Hierro Delca por un monto de USD. 16.000

Con fecha 30 de junio de 2008 y de acuerdo al tomo 139 repertorio 46064 del Registro de la Propiedad y al tomo 130 repertorio 46063 del Registro de Hipoteca se inscribió el fraccionamiento del lote de terreno número UNO del inmueble denominado San Nicolás situado en la parroquia Conocoto con lo cual se liquidó la deuda contraída con el Sr. Louis Echeverri Restrepo y Carmen Eugenia Clavijo Riofrío con la Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda. transacción que tiene importante trascendencia en **ECOVIVICONT S.A.** como propietaria del total de sus acciones.

Nota 15.- Impuestos por pagar

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Retenciones de IVA	742	720
Retenciones del Impuesto a la Renta	536	480
Total	<u>1.278</u>	<u>1.200</u>

Nota 16.- Beneficios sociales

El movimiento de beneficios sociales durante el 2007 y 2008 se detalla a continuación:

	Decimotercer sueldo	Decimocuarto sueldo	Fondo de reserva	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2006	6,654	1,452	15,140	23,246
Pagado	-8,090	-2,616	-15,654	-26,360
Provisión	1,535	1,277	1,014	3,826
Saldo al 31 de diciembre del 2007	99	113	500	712
Pagado	-1,205	-396	-1,000	-2,601
Provisión	1,235	433	1,029	2,697
Saldo al 31 de diciembre del 2008	129	150	529	808

Nota 17.- Aportes de vivienda

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Aportes de vivienda	858.010	740.245
Aportes de terreno	178.708	167.094
Viviendas nuevas	112.756	107.564
Departamentos 80 mts2	1.890	1.890
Total	<u>1.151.364</u>	<u>1.016.793</u>

Durante el año 2007 y 2008 se realizaron varias devoluciones a los clientes que aportaron dinero cuando se iniciaron los planes de vivienda por un monto de USD 333.844 y USD 134.572 respectivamente.

Nota 18. - Impuesto a la renta

El cálculo del Impuesto a la Renta de acuerdo a la conciliación tributaria se resume así:

	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Utilidad del ejercicio	670.612	-728.175
Más: Gastos no deducibles	70.378	693.911
Menos: Otras rentas exentas	1.238.032	-
Pérdida	<u>- 497.042</u>	<u>- 34.264</u>

Nota 19.- Capital Social

El capital social de la Compañía fue de USD. 2.800 (Dos mil ochocientos dólares), dividido en doscientas acciones de un dólar cada una.

Mediante escritura pública otorgada bajo resolución No. 04-Q-IJ - 4082 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2844, tomo 135, el 17 de agosto del 2004, se procedió al aumento de capital de la compañía, por un valor de

USD. 16.000 (Dieciséis mil dólares) pagados en numerario además de la reforma de los estatutos sociales de la Compañía.

El capital actual de la Compañía es de UDS 18.800 (Dieciocho mil ochocientos dólares) dividido en 470.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 0,04 (cuatro centavos de dólar) cada una.

Nota 20. – Cuentas de orden

La compañía presenta un saldo de USD 349.122 que corresponden a pagarés firmados por los clientes como respaldo en la adquisición de viviendas.

Nota 21. - Situación tributaria

Los estados financieros de la compañía no ha sido sujeto de revisión por las autoridades de control.

Nota 22. – Aplicación de las NIIF´s

Mediante resolución No 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF´s" y las Normas Internacionales de Aseguramiento "NIAA" para el año 2010, por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías como se establece a continuación:

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF´s" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF´s" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- 3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF´s", a partir del año 2011.



Nota 23. – Contingencias

Existe contingencia sobre los valores por pagar a los socios por concepto de aportes de vivienda que ascienden a USD 1.016.793

Nota 24. - Eventos Subsecuentes

Con fecha 05 de enero del 2009, la Compañía registró el valor patrimonial de sus participaciones en Del Hierro Delca Cía. Ltda. basándose en los resultados obtenidos en su subsidiaria al 31 de diciembre de 2008. Los ingresos del año 2009 se ven afectados por USD 2.485.052

Entre el 31 de diciembre del 2008 y el 01 de octubre de 2009, fecha de presentación de nuestro informe no se ha producido otro evento que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.