

ECOVIVICONT S.A.

AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2011

CONTENIDO

	pág.
Informe del Auditor	1-2
Balance General	3-4
Estado de Resultados	5
Estado de Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7-8
Notas a los Estados Financieros	9-13

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y
Señores Miembros del Directorio de "ECOVIVICONT S.A."

Quito DM, 15 de agosto del 2012

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de "ECOVIVICONT S.A.", que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas en uso y las notas aclaratorias pertinentes a los estados financieros.

2. Responsabilidad de la Gerencia con relación a los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esa responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros, a fin de que no estén afectados por distorsiones significativas sean estas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la presentación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros anexos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter importante.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para la obtención de evidencias de auditoría, sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor y de la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados sean apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la administración, sean razonables; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión del Auditor

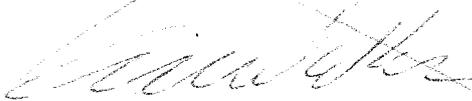
En nuestra opinión; los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de "ECOVIVICONT S.A." al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y las disposiciones impartidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Información Complementaria

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 389 de la Ley de Compañías dispone con Resolución No. 99.1.4.1.00003 de 1 de febrero de 1999 decide intervenir a Ecovivicont S.A., mediante oficio No. SC.ICI.CAI99 00008 del 1 de febrero de 1999. Actualmente la compañía se encuentra legalmente Intervenido.

En el periodo examinado, la compañía no ha generado ingresos operacionales bajo los objetivos previstos en los estatutos vigentes, por lo que se ve afectado principalmente el principio contable de negocio en marcha de la compañía, debido a lo cual se está poniendo en riesgo el futuro de la compañía y su liquidación. Según la Nota No. 15 a los estados financieros los ingresos no operacionales revelados suman 79.450,00 USD.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA
AUDITOR EXTERNO

SC. RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL (Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	31 de diciembre	
		2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	20.702	500
Inversiones	4	171.479	281.449
Cuentas por Cobrar	5	197.380	318.004
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		389.561	599.953
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
	6		
Muebles		18.049	18.049
Enseres		1.781	1.781
Equipos de Oficina		4.149	4.149
Equipos de Computación		21.397	21.397
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		45.376	45.376
Depreciación Acumulada		(45.145)	(44.885)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)		231	491
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en Participaciones	7	2.817.848	2.748.002
TOTAL OTROS ACTIVOS		2.817.848	2.748.002
TOTAL DE LOS ACTIVOS		3.207.640	3.348.446

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

BALANCE GENERAL (Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2011	2010
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar	8	1.482.057	1.404.131
Obligaciones con el SRI	9	409	358
Beneficios Sociales	10	510	502
Provisiones beneficios sociales		518	422
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.483.494	1.405.413
PASIVOS NO CORRIENTES			
Aportaciones para Vivienda	11	890.971	888.828
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		890.971	888.828
TOTAL PASIVOS		2.374.465	2.294.241
PATRIMONIO			
Capital Social	12	18.800	18.800
Aportes Futura Capitalización		560	560
Reservas	13	2.362.366	(122.686)
Resultados Acumulados	14	(1.529.829)	1.212.008
Resultados del Ejercicio		(18.722)	(54.477)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		833.175	1.054.205
TOTAL DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO		3.207.640	3.348.446

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

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

		31 de diciembre	
	NOTAS	2011	2010
INGRESOS			
Ingresos	15	79.450	1.734
TOTAL INGRESOS		79.450	1.734
Menos: GASTOS			
Gastos Administrativos		27.060	25.953
Comisiones de Directorio		300	1.850
Gastos de Operación		33.605	27.944
Depreciaciones y Amortizaciones		261	450
Gastos Financieros		36.946	14
TOTAL GASTOS		(98.172)	(56.211)
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(18.722)	(54.477)

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

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

		31 de diciembre	
	NOTAS	2011	2010
CAPITAL SOCIAL	12		
Saldo al 1 de enero		18.800	18.800
TOTAL CAPITAL SOCIAL		18.800	18.800
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			
Saldo al 1 de enero		560	560
TOTAL APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		560	560
RESERVAS	13		
Saldo al 1 de enero		(122.686)	-
Reserva Legal		-	90
Reserva Facultativa		-	809
Superávit Revaluación Inver. Del Hierro Delca		2.485.052	(123.585)
TOTAL RESERVAS		2.362.366	(122.686)
RESULTADOS ACUMULADOS	14		
Saldo al 1 de enero		1.212.008	(1.177.637)
Transferencia de Resultados del ejercicio 2010		(54.477)	2.426.516
Reclasif. Revaluación Inver. Del Hierro Delca		(2.485.053)	-
Liquidación deuda Mikasa		(235.059)	-
Ajustes y Reclasificaciones (Neto)		32.752	(36.871)
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS		(1.529.829)	1.212.008
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(54.477)	2.426.516
Transferencia a resultados acumulados		54.477	(2.426.516)
Resultados del ejercicio		(18.722)	(54.477)
TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO		(18.722)	(54.477)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		833.175	1.054.205

ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	200.074	187.271
Pagado a proveedores y otros	(89.728)	(48.043)
Reclasificación de la revaluación de inversiones a largo plazo	-	-
Provisiones sociales	-	-
Ajustes liquidaciones	(202.308)	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	(91.911)	139.156
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activos fijos	-	-
Inversiones en Participaciones	-	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Inversiones	109.970	(114.043)
Aportaciones para vivienda	2.143	(42.665)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	112.113	(156.708)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	20.202	(17.552)
Al inicio del año	500	18.052
A FIN DE AÑO	20.702	500

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del Ejercicio	(18.722)	(54.477)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	(69.586)	451
Ajustes liquidaciones	(202.308)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	120.624	185.537
Cuentas por pagar	77.926	7.673
Otras cuentas por pagar	-	-
Obligaciones con el SRI	51	(72)
Provisiones	104	44
Total de los cambios en activos y pasivos	198.705	193.182
Total de los ajustes	(73.189)	193.633
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(91.911)	139.156

ECOVIVICONT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2011

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, (NEC) preparadas por la Federación Nacional de Contadores, para el registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico vigente en las fechas en que ocurrieron las transacciones.

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

2.1 CAJA - BANCOS

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

2.2 CUENTAS POR COBRAR

Revela los saldos de cuentas por cobrar, de años anteriores que están pendientes de recuperación y liquidación. Los plazos de pago no están determinados.

2.3 INVERSIONES

Inversiones registradas a su valor nominal en entidades financieras locales.

2.4 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Las adquisiciones de activos se presentan a su costo de adquisición en U.S. dólares; una vez producida la venta o retiro, el valor de esos activos son dados de baja de las cuentas

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

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

2.5 INVERSIONES A LARGO PLAZO

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

2.6 CUENTAS POR PAGAR

Registra las cuentas de pasivo a corto plazo y largo plazo, a favor Del Hierro Delca Cía. Ltda., Otras Cuentas Por Pagar y las cuentas de Aportaciones de Socios para proyectos de vivienda. Los plazos de pago no están determinados.

2.7 PATRIMONIO

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

2.8 INGRESOS Y GASTOS

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

3. CAJA – BANCOS

	(en U.S. dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Caja Chica	500	500
Banco Pichincha	20.202	-
TOTAL	<u>20.702</u>	<u>500</u>

4. INVERSIONES

Fondos Pichincha	1.479	1.449
Diners Club (Operación No. 963087) a 150 días plazo	170.000	280.000
TOTAL	<u>171.479</u>	<u>281.449</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	167.943	152.327
Anticipos Constructora MYKASA S.A.	-	126.808
Anticipos Honorarios (2)	26.950	36.399
Pagos anticipados SRI	1.440	1.423
Garantías por Arriendos	1.047	1.047
TOTAL	<u>197.380</u>	<u>318.004</u>

- (1) Cuenta de relación con la Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda. por efecto de los gastos administrativos pagados con cargo a esa cuenta.
- (2) Anticipos que se encuentran pendientes de liquidar: Consorcio Martínez 2.500,00 USD, Hugo Lucero 18.000,00 USD, Carlos Puente 200 USD, Elizabeth Arias 2.500,00 USD y Bolívar Yerovi 3.750,00.

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

(en U.S. dólares)
2011 2010

A continuación se presenta en detalle la evolución de Propiedad Planta y Equipo y su depreciación acumulada, en los periodos 2011 y 2010.

Saldo al costo de adquisición	45.376	45.376
SUMAN	45.376	45.376
Depreciación Acumulada	(45.145)	(44.885)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	231	491

7. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Acciones del Hierro Delca Cía. Ltda.	2.817.848	2.748.002
TOTAL	2.817.848	2.748.002

En el periodo los saldos registrados incluyen las siguientes transacciones:

Saldo inicial	-	253.568
Certificación Patrimonial	-	1.670.389
Ajustes	-	58.333
Certificación Patrimonial	-	802.583
SUMAN:	2.748.002	2.784.873
Ajuste al vpp.	69.846	(36.871)
TOTAL (NETO)	2.817.848	2.748.002

8. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	1.196.067	1.196.067
Cuentas por Pagar MYKASA Lotes al 31 ene. 2001.	-	126.620
Cuentas por Pagar MYKASA Planillas al 31 ene. 2001.	-	26.311
Banco del Pichincha (Sobregiro contable)	-	8.573
Seguro de desgravamen	-	22.186
Devolución Clientes (2)	5.967	5.674
Anticipo Venta Conocoto (2)	9.000	9.000
Liquidaciones de haberes (2)	9.700	9.700
Proveedores	141	-
Otras Cuentas Por Pagar(3)	261.182	-
TOTAL	1.482.057	1.404.131

- (1) Pasivo reconocido a favor de la compañía del Hierro Delca Cía. Ltda., por obligación financiera cancelada a Filambanco el importe de 1.193.068,20 USD., sobre la base de un acuerdo de pago de deudas, según CD 071200 del 31 dic. 2007.
- (2) Saldos inmovilizados que se originan en el periodo 2007.

(3) Pasivos revelados por la Administración de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 según CD-111211, para liquidar las cuentas por pagar a nombre de Constructora Mikasa.

9. OBLIGACIONES CON EL SRI	(en U.S. dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Retenciones Impuesto a la Renta	177	143
Retenciones en la fuente de IVA	232	215
TOTAL	<u>409</u>	<u>358</u>

10. BENEFICIOS SOCIALES		
Aportes Personales y Patronales	350	342
Préstamos IESS	160	160
TOTAL	<u>510</u>	<u>502</u>

11. APORTACIONES PARA VIVIENDA		
Aportes para Vivienda	734.206	622.595
Aporte para Terrenos	156.765	156.780
Aportes Viviendas Nuevas	-	107.563
Aportes Departamentos 80 mts. 2	-	1.890
TOTAL	<u>890.971</u>	<u>888.828</u>

Aportes acumulados en cuentas de socios para la compra de terrenos y viviendas.

12. CAPITAL SOCIAL		
Capital social	18.800	18.800
TOTAL	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>

El capital social de la compañía está constituido por 470.000 acciones ordinarias y nominativas de 0,04 centavos de dólar cada una, las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y pagadas. El aumento de capital de 16.000,00 USD., se registra mediante escritura del 17 de agosto del 2004 en la Notaria Vigésimo Octava del Cantón Quito.

13. RESERVAS		
Reserva Legal (1)	90	90
Reserva Facultativa	809	809
Re expresión Monetaria (2)	(123.585)	(123.585)
Superávit valuación Inversión Del Hierro Delca (3)	2.485.052	-
TOTAL	<u>2.362.366</u>	<u>(122.686)</u>

(1) La ley de Compañías exige que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor de un 10 %, para formar el Fondo de Reserva Legal hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social. Este requerimiento no se ha cumplido en razón

de que los resultados de la compañía han sido negativos desde el año 2001.

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

(3) Reclasificación mediante CD-111211 de 31 dic. 2011 por concepto de la actualización patrimonial.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

	(en U.S. dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Resultados Ejercicio 2001	(902.866)	(902.866)
Resultados Ejercicio 2003	(62.287)	(62.287)
Resultados Ejercicio 2004	(63.144)	(63.144)
Resultados Ejercicio 2005	(33.325)	(33.325)
Resultados Ejercicio 2006	(58.451)	(58.451)
Resultados Ejercicio 2007	670.613	670.613
Resultados Ejercicio 2008	(728.175)	(728.175)
Resultados Ejercicio 2009	2.426.514	2.426.514
Resultados Ejercicio 2010	(54.477)	-
Ajustes 2010	(36.871)	(36.871)
Ajuste Certific. Patrimonial del Hierro	(2.485.052)	-
Liquidación Deuda MIKASA	(235.059)	-
Reclasificación de saldos de anticipos	(4.119)	-
Ajustes Inversiones del Hierro Delca	36.871	-
TOTAL	<u>(1.529.829)</u>	<u>1.212.008</u>

15. INGRESOS

Intereses ganados en inversiones	-	1.724
Otros ingresos	-	10
Ingresos exentos (1)	79.450	-
TOTAL	<u>79.450</u>	<u>1.734</u>

(1) Registra la actualización patrimonial al 31 de diciembre 2011 por 69.847,00 USD., y la suma de 9.603,00 USD por concepto de rendimientos financieros.

16. APLICACIÓN DE LAS NIIF

Según la 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, para la elaboración y presentación de estados financieros. Con estos antecedentes, la compañía Ecovivicont S.A. está obligada a implementar NIIF a partir del 1 de enero del 2012 ya que el periodo 2011 se considera como periodo de transición.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

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