

ECOVIVICONT S.A.

**AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2012**

CONTENIDO	pág.
Informe del Auditor	1-2
Estado de Situación Financiera	3-4
Estado de Resultados Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	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 julio del 2013

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 2012 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 Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. 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

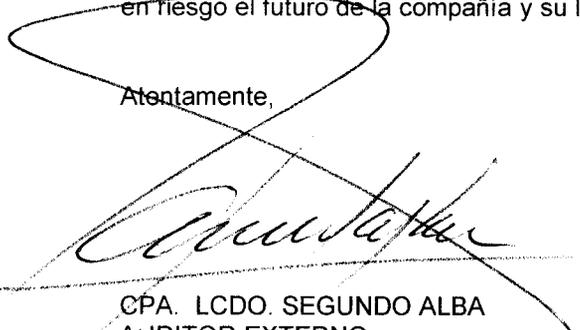
En nuestra opinión; los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de "ECOVIVICONT S.A." al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF., 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.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA
AUDITOR EXTERNO

SC. RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	31 de diciembre	
		2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	80.380	192.181
Activos Financieros	4	41.257	197.380
Activos Por Impuestos Corrientes		8.775	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		130.412	389.561
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
	5		
Muebles		19.830	18.049
Enseres		-	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		(45.252)	(45.145)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)		124	231
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en Participaciones	6	2.749.292	2.817.848
TOTAL OTROS ACTIVOS		2.749.291	2.817.848
TOTAL DE LOS ACTIVOS		2.879.828	3.207.640

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2012	2011
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar	7	1.225.412	1.472.357
Obligaciones con el SRI	8	-	408
Provisiones	9	10.664	10.729
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.236.076	1.483.494
PASIVOS NO CORRIENTES			
Aportaciones para Vivienda	10	889.338	890.971
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		889.338	890.971
TOTAL PASIVOS		2.125.414	2.374.465
PATRIMONIO			
Capital Social	11	18.800	18.800
Aportes Futura Capitalización		-	560
Reservas	12	2.362.366	2.362.366
Resultados Acumulados	13	(1.548.551)	(1.529.829)
Resultados del Ejercicio		(78.201)	(18.722)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		754.414	833.175
TOTAL DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO		2.879.828	3.207.640

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

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

		31 de diciembre	
	NOTAS	2012	2011
INGRESOS			
Ingresos exentos		4.761	79.450
TOTAL INGRESOS		4.761	79.450
Menos: GASTOS			
Gastos Administrativos		27.262	27.060
Comisiones de Directorio		1.250	300
Gastos de Operación		31.858	33.605
Depreciaciones y Amortizaciones		106	261
Gastos Financieros		22.486	36.946
TOTAL GASTOS		82.962	(98.172)
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(78.201)	(18.722)

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
	NOTAS	2012	2011
CAPITAL SOCIAL	12		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		18.800	18.800
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			
SALDO AL 31 DE DCICIEMBRE		-	560
RESERVAS	13		
Saldo al 1 de enero		2.362.366	(122.686)
Superávit Revaluación Inver. Del Hierro Delca		-	2.485.052
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		2.362.366	2.362.366
RESULTADOS ACUMULADOS	14		
Saldo al 1 de enero		(1.529.829)	1.212.008
Transferencia de Resultados del ejercicio 2011		(18.722)	(54.477)
Reclasif. Revaluación Inver. Del Hierro Delca		-	(2.485.053)
Liquidación deuda Mikasa		-	(235.059)
Ajustes y Reclasificaciones (Neto)		-	32.752
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		(1.548.551)	(1.529.829)
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(18.722)	(54.477)
Transferencia a resultados acumulados		18.722	54.477
Resultados del ejercicio		(78.201)	(18.722)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		(78.201)	(18.722)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		754.414	833.175

ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	4.761	200.074
Pagado a proveedores y otros	(270.084)	(89.728)
Reclasificación de la revaluación de inversiones a largo plazo	-	-
Provisiones sociales	(408)	-
Ajustes liquidaciones	-	51
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	(265.731)	110.397
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 INVERSIÓN		
Inversiones	156.123	281.449
Aportaciones para vivienda	(1.633)	2.143
Ajustes	(560)	(202.308)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	153.930	112.113
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	(111.801)	191.681
Al inicio del año	192.181	500
A FIN DE AÑO	80.380	192.181

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2012	2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del Ejercicio	(78.201)	(18.722)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	107	260
Ajustes liquidaciones	68.556	(69.846)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-	120.624
Otras cuentas por cobrar	(8.775)	-
Cuentas por pagar	(246.945)	77.926
Otras cuentas por pagar		
Obligaciones con el SRI	(408)	51
Provisiones	(65)	104
Total de los cambios en activos y pasivos	(256.193)	198.705
Total de los ajustes	(187.530)	129.119
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(265.731)	110.397

ECOVIVICONT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012

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 en el periodo terminado el 31 de diciembre del 2012, se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para el registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

2.2 ACTIVOS FINANCIEROS

Registra 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 PROPIEDADES, 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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

(en U.S. dólares)

2012 2011

Al 31 de diciembre registra:

Caja Chica	500	500
Banco Pichincha	78.385	20.202
Fondos Pichincha	1.495	1.479
Diners Club (Operación No. 963087) a 150 días plazo	-	170.000
TOTAL	<u>80.380</u>	<u>192.181</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas por Cobrar del Hierro Delca Cía. Ltda.	-	167.943
Cuentas por Liquidar	2.142	-
Anticipos Honorarios (1)	38.068	26.950
Pagos anticipados SRI	-	1.440
Garantías por Arriendos	1.047	1.047
TOTAL	<u>41.257</u>	<u>197.380</u>

(1) Anticipos que se encuentran pendientes de liquidar.

5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

(en U.S. dólares)
2012 2011

A continuación se presenta en detalle la evolución de Propiedad Planta y Equipo.

Saldo al costo de adquisición	45.376	45.376
SUMAN	45.376	45.376
Depreciación Acumulada	(45.252)	(45.145)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	124	231

6. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Saldo inicial	2.817.848	2.748.002
Ajuste al vpp.	(68.557)	69.846
TOTAL (NETO)	2.749.291	2.817.848

7. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	948.050	1.196.067
Devolución Clientes (2)	7.180	5.967
Anticipo Venta Conocoto (2)	9.000	9.000
Liquidaciones de haberes	-	9.700
Proveedores	-	141
Otras Cuentas Por Pagar(3)	261.182	261.182
TOTAL	1.225.412	1.482.057

(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 que se originan en el periodo 2007.

(3) Pasivos revelados por la Administración de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 según CD-111211, para liquidar las cuentas por pagar a nombre de Constructora Mikasa.

8. OBLIGACIONES CON EL SRI

Retenciones Impuesto a la Renta	-	177
Retenciones en la fuente de IVA	-	232
TOTAL	-	409

9. PROVISIONES

Aportes Personales y Patronales	353	350
Préstamos IESS	80	160
Décimo Tercero Sueldo	137	-
Décimo Cuarto Sueldo	365	-
Fondo de Reserva	29	-
Liquidaciones de Haberes	9.700	-
TOTAL	10.664	510

10. APORTACIONES PARA VIVIENDA**(en U.S. dólares)**
2012 **2011**

Al 31 de diciembre registra:

Aportes para Vivienda	733.678	734.206
Aporte para Terrenos	155.660	156.765
TOTAL	889.338	890.971

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

11. CAPITAL SOCIAL

Capital social	18.800	18.800
TOTAL	18.800	18.800

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.

12. 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	2.485.052
TOTAL	2.362.366	2.362.366

(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. 2012.

13. RESULTADOS ACUMULADOS**(en U.S. dólares)**
2012 **2011**

Al 31 de diciembre registra los siguientes saldos negativos:

Resultados del Ejercicio 2001	(902.866)	(902.866)
Resultados del Ejercicio 2003	(62.287)	(62.287)
Resultados del Ejercicio 2004	(63.144)	(63.144)
Resultados del Ejercicio 2005	(33.325)	(33.325)
Resultados del Ejercicio 2006	(58.451)	(58.451)
Resultados del Ejercicio 2007	670.613	670.613
Resultados del Ejercicio 2008	(728.175)	(728.175)
Resultados del Ejercicio 2009	2.426.514	2.426.514
Resultados del Ejercicio 2010	(54.477)	(54.477)

Resultados del Ejercicio 2011	(18.722)	-
Ajuste Certific. Patrimonial del Hierro	(2.485.052)	(2.485.052)
Liquidación Deuda MIKASA	(235.059)	(235.059)
Reclasificación de saldos de anticipos	(4.119)	(4.119)
TOTAL	<u>(1.548.551)</u>	<u>(1.529.829)</u>

14. 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.