

ECOVIVICONT S.A.

AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2013

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, 10 de octubre 2014

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ECOVIVICONT S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas y las notas aclaratorias correspondientes a los estados financieros.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la gerencia considere pertinente para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros, libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de 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 consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución 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, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros como resultado de fraude o error. Al efectuar esa evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son 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. Base para opinión con salvedades

Al 31 de diciembre 2013 la cuenta Inversiones por el importe de 2.740.781,24 USD., no está debidamente documentada con el certificado de inversión emitido por DEL HIERRO DELCA CIA. LTDA.

5. Opinión del Auditor

En nuestra opinión, excepto por lo comentado en el párrafo de base para la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre del 2013, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas de contabilidad aceptadas en el Ecuador.

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	<u>31 de diciembre</u>		
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	527	80.380	
Activos financieros	4	31.921	41.257	
Activos por impuestos corrientes		28.151	8.775	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		60.599	130.412	
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Muebles y enseres		19.830	19.830	
Equipos de oficina		4.149	4.149	
Equipos de computación		21.397	21.397	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		45.376	45.376	
Depreciación acumulada		(45.252)	(45.252)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (NETO)		124	124	
OTROS ACTIVOS				
Inversiones en participaciones	6	2.740.782	2.749.292	
TOTAL OTROS ACTIVOS		2.740.782	2.749.292	
TOTAL DE LOS ACTIVOS		2.801.505	2.879.828	

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

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

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	7	1.209.792	1.225.412
Provisiones sociales	8	18.092	10.664
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.227.884	1.236.076
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipos de clientes	9	886.681	889.338
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		886.681	889.338
TOTAL PASIVO		2.114.565	2.125.414
PATRIMONIO			
Capital social	10	18.800	18.800
Reservas	11	(122.686)	(122.686)
Otros resultados integrales	12	2.485.052	2.485.052
Resultados acumulados	13	(1.626.752)	(1.548.551)
Resultados del ejercicio		(67.474)	(78.201)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		686.940	754.414
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.801.505	2.879.828

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2013	2012
INGRESOS		
Ingresos	18	4.761
TOTAL INGRESOS	18	4.761
Menos: GASTOS		
Empleados administrativos	22.390	27.262
Comisiones de Directorio	700	1.250
Gastos de operación	35.821	31.858
Depreciaciones y amortizaciones	-	106
Gastos financieros	8.581	22.486
TOTAL GASTOS	(67.492)	(82.962)
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPIUESTO A LA RENTA	(67.474)	(78.201)

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

		31 de diciembre	
	NOTAS	2013	2012
CAPITAL SOCIAL	10		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		18.800	18.800
RESERVAS	11		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		(122.686)	(122.686)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	12		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		2.485.052	2.485.052
RESULTADOS ACUMULADOS	13		
Saldo al 1 de enero		(1.548.551)	(1.529.829)
Transferencias		(78.201)	(18.722)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		(1.626.752)	(1.548.551)
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(78.201)	(18.722)
Transferencia a resultados acumulados		78.201	18.722
Resultados del ejercicio		(67.474)	(78.201)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		(67.474)	(78.201)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		686.940	754.414

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

	31 de diciembre	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	18	4.761
Pagado a proveedores y otros	(95.060)	(270.084)
Reclasificación de la revaluación de inversiones a largo plazo	-	-
Provisiones sociales	-	(408)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)		
ACTIVIDADES DE OPERACION	(95.042)	(265.731)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activos fijos	-	-
Inversiones en Participaciones	8.510	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	8.510	-
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones	9.336	156.123
Aportaciones para vivienda	-	(1.633)
Ajustes	(2.657)	(560)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)		
ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	6.679	153.930
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	(79.853)	(111.801)
Al inicio del año	80.380	192.181
A FIN DE AÑO	527	80.380

Continúa...

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

	31 de diciembre	
	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del Ejercicio	(67.474)	(78.201)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	-	107
Ajustes liquidaciones	-	68.556
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-	-
Otras cuentas por cobrar	(19.376)	(8.775)
Cuentas por pagar	(15.620)	(246.945)
Otras cuentas por pagar	-	-
Obligaciones con el SRI	-	(408)
Provisiones	7.428	(65)
Total de los cambios en activos y pasivos	(27.568)	(256.193)
Total de los ajustes	(27.568)	(187.530)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(95.042)	(265.731)

ECOVIVICONT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2013

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.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 389 de la Ley de Compañías, dispone la intervención de la Compañía mediante Resolución No. 02.Q.I.J.1411 relativa a la Disolución y Proceso de Liquidación de Ecovivicont S.A.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros en el periodo terminado el 31 de diciembre del 2013 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Registra el efectivo disponible en las cuentas de Caja y Bancos para uso de las operaciones 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 y liquidación de las citadas cuentas no están determinados.

2.3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las Propiedades, Planta y Equipo se registran al costo menos su depreciación acumulada. El

costo inicial comprende su precio de compra y cualquier costo atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso. Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a resultados cuando se incurren. Los activos fijos se deprecian sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada de 3 a 10 años. El periodo 2013 examinado no registra el gasto de depreciación.

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

2.4 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. La compañía tiene una participación del 100%, en calidad de accionista.

2.5 CUENTAS POR PAGAR

Registra los saldos de 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 y liquidación no están determinados.

2.6 PATRIMONIO

Registra el Capital Social de los accionistas, las Reservas Acumuladas por Reserva Legal, Reserva Facultativa y las Reservas de Capital, Otros Resultados Integrales, más las Cuentas de Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores y Resultados del Ejercicio.

2.7 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en el Estado de Resultados Integral del ejercicio y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o se desembolsan. En el periodo examinado la Compañía no ha generado ingresos operacionales.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(en U.S. dólares)	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Caja Chica	500	500
Banco Pichincha	-	78.385
Fondos Pichincha Cta. 3032186104	27	1.495
TOTAL	527	80.380

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas por liquidar	322	2.142
Anticipos de honorarios	30.478	38.068
Cristina Yáñez	74	-
Dr. Gómez Jurado	327	327
Beatriz de Jiménez	720	720
TOTAL	31.921	41.257

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(en U.S. dólares)	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Saldo a costo de adquisición	45.376	45.376
Depreciación acumulada	(45.252)	(45.252)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	<u>124</u>	<u>124</u>

6. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Saldo inicial	2.749.292	2.817.849
Ajuste anual de la inversión al vpp.	(8.510)	(68.557)
TOTAL (NETO)	<u>2.740.782</u>	<u>2.749.292</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	931.730	948.050
Devolución a Clientes (2)	7.180	7.180
Anticipo Venta Terreno de Conocoto (2)	9.000	9.000
Otras Cuentas Por Pagar(3)	261.883	261.182
TOTAL	<u>1.209.792</u>	<u>1.225.412</u>

- (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 a favor de clientes.
 (3) Pasivos revelados por la Administración de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 según CD-111211, a favor de Constructora Mikasa y Dr. Cáceres.

8. PROVISIONES

Aportes Personales y Patronales	860	353
Préstamos IESS	-	80
Décimo Tercero Sueldo	1.530	137
Décimo Cuarto Sueldo	1.054	365
Sueldos por pagar	4.948	-
Fondo de Reserva	-	29
Liquidaciones de Haberes	9.700	9.700
TOTAL	<u>18.092</u>	<u>10.664</u>

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Anticipos para Vivienda	731.432	733.678
Anticipos para Terrenos	155.248	155.660
TOTAL	<u>886.681</u>	<u>889.338</u>

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

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre registra:

	(en U.S. dólares)	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
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. Adicionalmente, registra un aumento de capital de 16.000,00 USD., mediante escritura del 17 de agosto 2004 en la Notaría Vigésimo Octava del Cantón Quito.

11. RESERVAS

Reserva Legal (1)	90	90
Reserva Facultativa	809	809
Reserva de capital (2)	(123.585)	(123.585)
TOTAL	(122.686)	(122.686)

(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.

12. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Superávit valuación Inversión Del Hierro Delca	2.485.052	2.485.052
TOTAL	2.485.052	2.485.052

13. RESULTADOS ACUMULADOS

Pérdida del ejercicio 2002	(902.866)	(902.866)
Pérdida del ejercicio 2003	(62.287)	(62.287)
Pérdida del ejercicio 2004	(63.144)	(63.144)
Pérdida del ejercicio 2005	(33.325)	(33.325)
Pérdida del ejercicio 2006	(58.451)	(58.451)
Resultados del Ejercicio 2007	670.613	670.613
Pérdida del ejercicio 2008	(728.175)	(728.175)
Resultados del ejercicio 2009	2.426.514	2.426.514
Pérdida del Ejercicio 2010	(54.477)	(54.477)
Pérdida del Ejercicio 2011	(18.722)	(18.722)
Ajuste Certific. Patrimonial del Hierro	(2.485.052)	(2.485.052)
Liquidación Deuda MIKASA	(235.059)	(235.059)
Reclasificaciones	(4.119)	(4.119)
Pérdida del ejercicio 2012	(78.201)	-
TOTAL	(1.626.752)	(1.548.551)

14. RIESGOS

La Compañía afronta evidentes riesgos de iliquidez y financiamiento, en su capital de trabajo, para la operación de la Compañía dentro del proceso de liquidación. Además no ha presentado a la Superintendencia de Compañías, los estados financieros y más información relacionada de los años 2012 y 2013.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico 2013, no se ha producido eventos importantes que a criterio de la Administración de la Compañía, puedan tener algún efecto en los estados financieros examinados.