

ECOVIVICONT S.A.

AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2014

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.

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 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas y las notas aclaratorias a los estados financieros.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

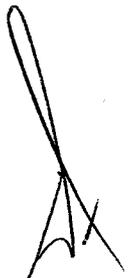
La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esa responsabilidad también incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros, libres de errores materiales debido a fraude o error.

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 para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, 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 que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

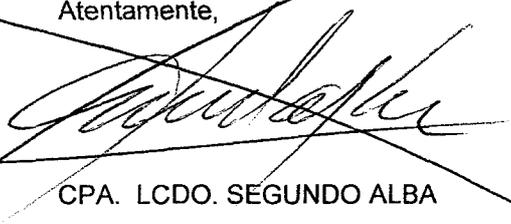
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



4. Opinión del Auditor

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación financiera de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre de 2014, 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 generalmente aceptadas en el Ecuador.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA

AUDITOR EXTERNO
SC. RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos

Quito DM, 13 de abril 2015



ECOVIVICONT S.A.

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

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	61.626	527
Activos financieros	4	58.603	31.921
Activos por impuestos corrientes		-	28.151
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		120.229	60.599
ACTIVO NO CORRIENTE			
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)	5	124	124
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en participaciones	6	2.864.932	2.740.782
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.865.056	2.740.906
TOTAL ACTIVO		2.985.285	2.801.505

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

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

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	7	1.352.291	1.209.792
Provisiones sociales	8	10.716	18.092
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.363.007	1.227.884
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipos de clientes	9	877.851	886.681
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		877.851	886.681
TOTAL PASIVO		2.140.858	2.114.565
PATRIMONIO			
Capital social	10	18.800	18.800
Reservas	11	(122.686)	(122.686)
Otros resultados integrales	12	2.485.053	2.485.053
Resultados acumulados	13	(1.694.226)	(1.626.752)
Resultados del ejercicio		57.486	(67.474)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		744.427	686.940
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.985.285	2.801.505

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2014	2013
INGRESOS		
Ingresos	124.150	18
TOTAL INGRESOS	124.150	18
 Menos: GASTOS		
Empleados administrativos	18.224	22.390
Comisiones de Directorio	-	700
Gastos de operación	48.436	35.821
Gastos financieros	4	8.581
TOTAL GASTOS	(66.664)	(67.492)
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	57.486	(67.474)

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECOVIVICONT S.A.

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

	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
CAPITAL SOCIAL			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	10	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>
RESERVAS			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	11	<u>(122.686)</u>	<u>(122.686)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	12	<u>2.485.053</u>	<u>2.485.053</u>
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo al 1 de enero		(1.626.752)	(1.548.551)
Transferencias		<u>(67.474)</u>	<u>(78.201)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	13	<u>(1.694.226)</u>	<u>(1.626.752)</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(67.474)	(78.201)
Transferencia a resultados acumulados		67.474	78.201
Resultados del ejercicio		<u>57.486</u>	<u>(67.474)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>57.486</u>	<u>(67.474)</u>
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		<u>744.427</u>	<u>686.940</u>

ECOVIVICONT S.A.

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

	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
CAPITAL SOCIAL			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	10	<u>18.800</u>	<u>18.800</u>
RESERVAS			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	11	<u>(122.686)</u>	<u>(122.686)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	12	<u>2.485.053</u>	<u>2.485.053</u>
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo al 1 de enero		(1.626.752)	(1.548.551)
Transferencias		<u>(67.474)</u>	<u>(78.201)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	13	<u>(1.694.226)</u>	<u>(1.626.752)</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(67.474)	(78.201)
Transferencia a resultados acumulados		67.474	78.201
Resultados del ejercicio		<u>57.486</u>	<u>(67.474)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>57.486</u>	<u>(67.474)</u>
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		<u>744.427</u>	<u>686.940</u>

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

	31 de diciembre	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	124.150	18
Pagado a proveedores y otros	(96.611)	(95.060)
Reclasificación de la revaluación de inversiones a largo plazo	-	-
Provisiones sociales	-	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	220.761	(95.042)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activos fijos	-	-
Inversiones en Participaciones	(124.150)	8.510
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(124.150)	8.510
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Inversiones	(26.682)	9.336
Anticipos de clientes	(8.830)	-
Ajustes	-	(2.657)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(35.512)	6.679
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	61.099	(79.853)
Al inicio del año	527	80.380
A FIN DE AÑO	61.626	527

Continúa...

ECOVIVICONT S.A.

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

	31 de diciembre	
	2014	2013
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del Ejercicio (utilidad / pérdida)	57.486	(67.474)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Ajustes liquidaciones	-	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-	-
Otras cuentas por cobrar	28.151	(19.376)
Cuentas por pagar	142.499	(15.620)
Otras cuentas por pagar	-	-
Obligaciones con el SRI	-	-
Provisiones	7.375	7.428
Total de los cambios en activos y pasivos	163.275	(27.568)
Total de los ajustes	163.275	(27.568)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	220.761	(95.042)

ECOVIVICONT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2014

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 del 30 de mayo del 2002, 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 2014 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.

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 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>2014</u>	<u>2013</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Caja Chica	117	500
Banco Pichincha Cta. 302186104	61.509	27
TOTAL	<u>61.626</u>	<u>527</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Anticipos de honorarios profesionales	24.772	30.478
Beatriz de Jiménez	720	720
IVA en compra de bienes y servicios	1.215	-
Anticipo impuesto a la renta	31.896	-
Otros	-	723
TOTAL	<u>58.603</u>	<u>31.921</u>

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

(en U.S. dólares)

2014 **2013**

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)	124	124

6. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Saldo inicial	2.740.782	2.749.292
Ajuste anual de la inversión al vpp.	124.150	(8.510)
TOTAL (NETO)	2.864.932	2.740.782

7. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	1.071.530	931.730
Devolución a Clientes (2)	7.180	7.180
Anticipo Venta Conocoto (2)	9.000	9.000
Otras Cuentas Por Pagar(3)	262.233	261.883
Otros	2.348	-
TOTAL	1.352.291	1.209.792

(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 2013 según CD-111211.

8. PROVISIONES SOCIALES

Aportes Personales y Patronales	-	860
Décimo Tercero Sueldo	83	1.530
Décimo Cuarto Sueldo	142	1.054
Sueldos por pagar	791	4.948
Liquidaciones de Haberes	9.700	9.700
TOTAL	10.716	18.092

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Anticipos para Vivienda	726.855	731.432
Anticipos para Terrenos	150.996	155.248
TOTAL	877.851	886.681

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

10. CAPITAL SOCIAL	(en U.S. dólares)	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 31 de diciembre registra:		
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.

11. RESERVAS		
Reserva Legal (1)	90	90
Reserva Facultativa	809	809
Reserva de capital	<u>(123.585)</u>	<u>(123.585)</u>
TOTAL	<u>(122.686)</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.

12. OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Superávit valuación Inversión Del Hierro Delca	2.485.053	2.485.053
TOTAL	<u>2.485.053</u>	<u>2.485.053</u>

13. RESULTADOS ACUMULADOS		
Resultados del ejercicio 2002	(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)	(18.722)
Resultados del ejercicio 2012	(78.201)	(78.201)
Resultados del ejercicio 2013	(67.474)	-
Ajuste Certific. Patrimonial del Hierro	(2.485.052)	(2.485.052)
Liquidación Deuda MIKASA	(235.059)	(235.059)
Reclasificaciones	<u>(4.120)</u>	<u>(4.120)</u>
TOTAL	<u>(1.694.226)</u>	<u>(1.626.753)</u>

14. RIESGOS

La Compañía afronta evidentes riesgos de iliquidez y financiamiento, en su capital de trabajo, para la operación normal de la Compañía y desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico 2014, no se ha producido eventos importantes que a criterio de la Administración de la Compañía, puedan tener algún efecto en los estados financieros examinados.

