

ECOVIVICONT S.A.
AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2018

CONTENIDO	pág.
Informe de Auditoría Independiente	1-3
Estado de Situación Financiera	4-5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8-9
Notas a los Estados Financieros	10-13

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de la Compañía **ECOVIVICONT S.A.**

Informe sobre la auditoria de los estados financieros**Opinión.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía ECOVIVICONT S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa de conformidad con el marco de información financiera.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) aplicables en Ecuador.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoria de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para contadores públicos emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) aplicables en Ecuador, y del control Interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, los aspectos relacionados con el negocio en marcha y el principio contable del negocio en marcha; excepto si la Administración tiene la intención de liquidar o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa más realista para hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información y presentación de los informes financieros.

Responsabilidad del auditor sobre los estados financieros (Ver anexo A)

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar distorsiones importantes cuando estas existan. Las desviaciones pueden deberse a fraude o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Atentamente.



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA
AUDITOR EXTERNO RNAE No. 382

Quito DM, 17 de abril 2019

Anexo A

Como parte de la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

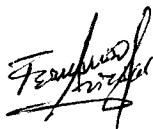
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante, para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos además responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración para dar a conocer, entre otros asuntos, el alcance de la planificación y el momento de la realización de la auditoría y los resultados de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- También tratamos de determinar aquellos asuntos considerados de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual, que sean asuntos clave de auditoría.

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

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre	
		2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	2.477	3.808
Activos financieros	4	58.580	51.730
Activos por Impuestos corrientes		32.016	32.302
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		93.073	87.840
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Muebles y enseres		19.830	19.830
Equipos de oficina		4.149	4.149
Equipos de computación		22.258	22.258
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		46.237	46.237
Depreciación acumulada		(46.226)	(46.207)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (NETO)	5	11	30
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en Participaciones	6	3.282.117	3.320.528
TOTAL INVERSIONES EN PARTICIPACIONES		3.282.117	3.320.528
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3.282.128	3.320.558
TOTAL ACTIVO		3.375.201	3.408.398

Continúa.

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



CPA. Fernando Arteaga
 CONTADOR GENERAL

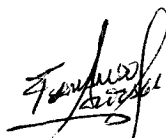


Ing. Fernando Rojas A.
 PRESIDENTE EJECUTIVO

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

		31 de diciembre	
PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	2018	2017
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	7	1.531.935	1.488.799
Provisiones sociales	8	7.817	17.449
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.539.752	1.506.248
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipos de clientes	9	873.302	873.302
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		873.302	873.302
TOTAL PASIVO		2.413.054	2.379.550
PATRIMONIO			
Capital social	10	18.800	18.800
Reservas	11	6.648	6.648
Resultados acumulados	12	1.013.339	1.082.226
Resultados del ejercicio		(76.640)	(78.826)
TOTAL PATRIMONIO (NETO)		962.147	1.028.848
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.375.201	3.408.398

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



CPA. Fernando Arteaga
CONTADOR GENERAL

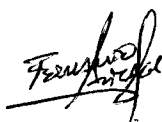


Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

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

		31 de diciembre	
	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS			
Ingresos operacionales		-	-
TOTAL INGRESOS		-	-
 Menos: GASTOS GENERALES			
Sueldos y beneficios sociales		15.950	19.691
Publicidad y propaganda		117	223
Gastos de operación		57.640	53.659
Depreciaciones		19	693
Otros		2.914	4.560
TOTAL GASTOS	13	76.640	78.826
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(76.640)	(78.826)

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



CPA. Fernando Arteaga
CONTADOR GENERAL



Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

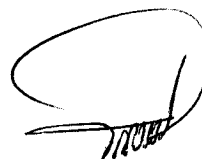
ECOVIVICONT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de Diciembre	
		2018	2017
CAPITAL SOCIAL			
Saldo al 1 de enero		18.800	18.800
Saldo al 31 de diciembre	10	18.800	18.800
RESERVA LEGAL			
Saldo al 31 de diciembre		5.839	5.839
RESERVAS FACULTATIVA			
Saldo al 31 de diciembre		809	809
TOTAL RESERVAS AL 31 DE DICIEMBRE	11	6.648	6.648
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo al 1 de enero		1.082.226	1.130.428
Baja de cuentas por pagar de años anteriores		9.940	-
Resultados de ejercicios anteriores		(78.826)	(48.202)
Saldo al 31 de diciembre	12	1.013.339	1.082.226
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(78.826)	(48.202)
Transferencia a resultados acumulados		78.826	48.202
Resultados del ejercicio		(76.640)	(78.826)
Saldo al 31 de diciembre		(76.640)	(78.826)
TOTAL PÁTRIMONIO		962.147	1.028.848

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



CPA. Fernando Arteaga
 CONTADOR GENERAL



Ing. Fernando Rojas A.
 PRESIDENTE EJECUTIVO

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	(6.850)	(2.500)
Pagado a proveedores y otros	(40.649)	(17.434)
Baja de cuentas por pagar de años anteriores	9.940	-
Obligaciones por impuestos	(525)	(2.276)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	(38.084)	(22.210)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Ajuste participaciones Del Hierro Delca Cía. Ltda.	38.411	31.040
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	38.411	31.040
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Proveedores	(1.658)	(637)
Anticipo de clientes	-	(4.549)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(1.658)	(5.186)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	(1.331)	3.644
Al inicio del año	3.808	164
A FIN DE AÑO	2.477	3.808

Continúa...



CPA. Fernando Arteaga
CONTADOR GENERAL



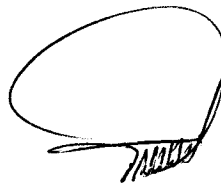
Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado del ejercicio (pérdida)	(76.640)	(78.826)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	19	692
Baja de cuentas por pagar de años anteriores	9.940	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(6.850)	(2.500)
Activos por impuestos corrientes	286	(394)
Cuenta por pagar Del Hierro Delca	45.319	88.208
Otras cuentas por pagar	-	(15.734)
Obligaciones por impuestos	(525)	(2.276)
Provisiones laborales	(9.633)	(11.380)
Total de los cambios en activos y pasivos	28.597	55.924
Total de los ajustes	38.556	56.616
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(38.084)	(22.210)



CPA. Fernando Arteaga
CONTADOR GENERAL



Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

ECOVIVICONT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2018

1. INFORMACION GENERAL

ECOVIVICONT S.A., es una Compañía constituida en el Ecuador mediante 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 de 1.997. La Superintendencia de Compañías aprueba 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 Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00023003 del 21 de noviembre 2017, aprueba la reactivación de la compañía ECOVIVICONT S.A. (EN LIQUIDACION), y mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00843 del 13 de noviembre 2018, declara terminada la intervención de la Compañía dispuesta mediante resolución No. 0991.1.3.0003 del 1 de abril 1999 y la conclusión de actividades del Señor Interventor.

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 2018 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 como cuentas de liquidez inmediata, para el uso de las operaciones financieras de la Compañía.

2.2 ACTIVOS FINANCIEROS

Registra anticipos entregados a terceros, para trámites y otras actividades por cuenta de la Compañía, a liquidarse dentro del ejercicio corriente.

2.3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles e inmuebles de Propiedades, Planta y Equipo se registran al costo de compra, menos la depreciación acumulada.

El costo inicial comprende el precio de compra y cualquier costo atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso. Posteriormente, los desembolsos por mantenimiento y reparación, cuando se incurren son cargados a resultados.

La depreciación de los bienes muebles se realiza sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada de 3 a 10 años, aplicando los siguientes porcentajes:

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

2.4 INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Registra una inversión en participaciones del 100%, en la empresa Del Hierro Delca Cía. Ltda., la inversión es actualizada anualmente sobre la base del valor patrimonial de los estados financieros de la empresa Del Hierro Delca Cía. Ltda.

2.5 CUENTAS POR PAGAR

Registra las Obligaciones por pagar a la empresa Del Hierro Delca Cía. Ltda., Obligaciones laborales a pagar; Otras Cuentas por pagar que incluye el saldo a favor de la empresa Mikasa y los anticipos de Clientes destinados a proyectos inmobiliarios.

2.6 PATRIMONIO

Registra el Capital Social de los accionistas, las Reservas Acumuladas por Reserva Legal y Reserva Facultativa, 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 del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o se desembolsan. En el período examinado la Compañía no ha generado ingresos operacionales.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

(en U.S. dólares)

2018 2017

Al 31 de diciembre registra:

Caja General	1.861	-
Caja Chica	500	81
Banco Pichincha	116	3.727
TOTAL	<u>2.477</u>	<u>3.808</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Anticipos honorarios profesionales (1)	57.860	51.010
Beatriz de Jiménez (garantía, arriendo oficina)	720	720
TOTAL	<u>58.580</u>	<u>51.730</u>

(1) Saldos acumulados de años anteriores, pendientes de liquidar.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

(en U.S. dólares)

2018 **2017**

Al 31 de diciembre registra:

Saldo a costo de adquisición	46.237	46.237
Menos: Depreciación acumulada	(46.226)	(46.207)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	11	30

6. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Saldo inicial	3.320.528	3.351.598
Ajuste de la cuenta inversiones en participaciones	38.411	(31.070)
TOTAL (NETO)	3.282.117	3.320.528

La Compañía es propietaria del 100% de la inversión en participaciones de la Compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda., según estados financieros.

7. CUENTAS POR PAGAR

Del Hierro Delca Cía. Ltda. (1)	1.258.024	1.212.705
Proveedores	422	2.080
Devolución a Clientes	7.180	7.180
Otras Cuentas Por Pagar (2)	266.089	266.089
Obligaciones con el SRI	220	745
TOTAL	1.531.935	1.488.799

(1) Pasivo reconocido a favor de la Compañía del Hierro Delca Cía. Ltda., con un valor inicial de 1.193.068,20 USD, mediante acuerdo de pago de deudas (CD 071200 del 31 dic. 2007).

(2) Incluye la cuenta por pagar a MYKASA desde el año 2013 por 261.182,60 USD. Esta cuenta de pasivo corriente, no tiene fecha de liquidación y pago.

8. PROVISIONES SOCIALES

Aportes Personales y Patronales	172	216
Décimo Tercero Sueldo	66	83
Décimo Cuarto Sueldo	322	156
Sueldos por pagar	7.177	7.177
Liquidaciones de Haberes	-	9.700
Préstamos IESS	47	117
Fondos de Reserva	33	-
TOTAL	7.817	17.449

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Anticipos para Vivienda	723.251	723.251
Anticipos para Terrenos	150.051	150.051
TOTAL	873.302	873.302

Anticipos realizados por los socios de la Compañía, para la ejecución de proyectos in mobiliarios.

10. CAPITAL SOCIAL(en U.S. dólares)
2018 **2017**

Al 31 de diciembre registra:

Capital social de 582 accionistas

TOTAL

18.800	18.800
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 están íntegramente suscritas y pagadas.

11. RESERVASReserva Legal (1)
Reserva Facultativa**TOTAL**

5.839	5.839
809	809
6.648	6.648

(1) Según la Ley de Compañías se establece que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor a un 10%, para constituir el Fondo de Reserva Legal hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social.

12. RESULTADOS ACUMULADOSSuperávit por revaluación de (PPE)
Por baja de cuentas por pagar de años anteriores
Resultados de ejercicios anteriores (1)**TOTAL**

1.205.615	1.205.615
(9.940)	-
(182.336)	(123.389)
1.013.339	1.082.226

(1) Pérdidas acumuladas a partir del año 2015.

13. GASTOS GENERALESSueldos y salarios
Beneficios sociales
Honorarios profesionales
Arriendo oficina
Contribuciones
Trámites legales
Crédito tributario no compensado
Ajuste Inversiones en Participaciones
Otros**TOTAL**

12.336	14.329
3.614	5.362
14.205	11.447
-	6.087
2.795	2.816
50	1.255
2.315	1.900
38.411	31.070
2.914	4.560
76.640	78.826

14. RIESGOS

La Compañía no registra ningún ingreso operacional debido a lo cual los gastos de administración causan pérdidas acumuladas en el Estado de Resultados. La situación anotada pone en riesgo el Proyecto de negocio en marcha.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe no hemos sido informados de algún evento importante, después de la fecha de cierre del ejercicio que a criterio de la Administración de la compañía pueda tener algún efecto en los estados financieros examinados.

