

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en US. dólares)

ANTECEDENTES DE ECOVIVICONT S.A.

La Empresa ECOVIVICONT S.A. nace como un Plan de Vivienda para los Contadores Públicos de Pichincha y adquiere su personería jurídica como Sociedad Anónima mediante escritura pública otorgada por la Notaría Cuarta del Cantón Quito del Dr. Jaime Aillón Albán el 20 de junio de 1997 y es inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 1997.

El Capital Social de la compañía fue de S/. 7'000.000,00 (\$ 280,00), el cual posteriormente, con escritura pública de 13 de diciembre de 2000 de la Notaría Quinta del Cantón Quito del Dr. Luis Humberto Navas Dávila e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de diciembre de 2000 se realiza el Aumento de Capital a \$ 2.800,00 y la Reforma Integral de los Estatutos. Con fecha veinte y cuatro de agosto de 2004, se realiza un nuevo aumento de capital de \$ 16.000,00 con lo que el capital social de la Compañía aumenta a \$18.800,00 según escritura pública de la Notaría Vigésimo Octava del Cantón Quito del Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín e inscrita en el Registro Mercantil el veinte y siete de octubre de 2004.

Su objeto social es la adquisición de terrenos, planificación, urbanización y construcción de viviendas para sus asociados y terceras personas. Las viviendas a construirse se encuentran localizadas en dos zonas de Quito y sus alrededores: en el sector de El Condado y en el sector de Conocoto. Con la Reforma Integral de los Estatutos se amplía el Objeto Social de la compañía con lo que se puede ejecutar actividades inmobiliarias, importar, fabricar, exportar y comercializar toda clase de bienes muebles y menaje requeridos para la rama de vivienda, entre otras.

El tiempo de duración inicial de la compañía fue de treinta años, pero con la Reforma Integral de Estatutos este plazo se aumentó a cincuenta años.

La compañía tiene como órgano máximo de control a la Junta General de Accionistas y es administrada por el Directorio, Presidente Ejecutivo y Vicepresidente Ejecutivo, siendo el Presidente Ejecutivo el Representante Legal de la Empresa.

INTERVENCION

La Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 389 de la Ley de Compañías dispone con Resolución No. 99.1.4.1.00003 del 1 de febrero de 1999, intervenir a Ecovivicont S.A. notificación efectuada mediante oficio No. SC.ICI.CAI.99 00008 del 1 de febrero de 1999.

RESOLUCION DE DISOLUCION Y PROCESO DE LIQUIDACION DE LA EMPRESA

Como información complementaria, se debe indicar que la Superintendencia de Compañías, publicó el 30 de mayo de 2002, en el periódico LA HORA, la Resolución No. 02.Q.I.J.1411 relativa a la Disolución y Proceso de Liquidación de Ecovivicont S.A.

FA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las Notas Aclaratorias corresponden a los Estados Financieros cortados al 31 de Diciembre de 2012 y tienen el siguiente detalle:

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA 1.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Muebles	18.048,99
Enseres	1.781,23
Equipo de Oficina	4.149,00
Equipo de Computación	<u>21.397,36</u>
	\$ 45.376,58
Depreciación Acumulada	<u>- 45.252,03</u>
Total Activos Fijos	\$ 124,55

La Propiedad Planta y Equipo se encuentra depreciada hasta el mes de Diciembre de 2012.

Los muebles, enseres y equipo de oficina se encuentran depreciados al 10% anual. Los equipos de computación al 33,33 % anual.

NOTA 2. - INVERSIONES.

Dentro de la Cuenta Inversiones tenemos las Inversiones en Participaciones en la compañía Del Hierro Delca por el valor de \$ 2'749.291,40 actualizado según los Estados Financieros presentados al 31 de diciembre de 2012. Ecovivicont S.A. es la propietaria del 100% de las acciones en Del Hierro Delca.

ACTIVO CORRIENTE

NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Liquidar	2.142,00
Anticipos honorarios profesionales	38.068,01
Garantía Arriendo	<u>1.047,00</u>
TOTAL	\$ 41.257,01

En la cuenta Anticipos Honorarios Profesionales tenemos:

Consorcio Martínez	2.500,00 Trámites legales
Dr. Hugo Lucero	18.000,00 Fusión Ecovivicont - DelHierro Delca
Dr. Carlos Puente	200,00 Trámites legales

FA.

Elizabeth Arias	2.500,00 Anticipo comisión venta terrenos Delca
Arq. Bolívar Yeroivi	3.750,00 Anticipo trámites
Eco. Victor Vela	3.850,00 Anticipos implementación NIIF
Ercilia Pazmiño	1.472,00 Anticipo Honorarios Sep. a Dic./12
Dr. Rodrigo Cáceres	2.576,00 Anticipo Honorarios Sep. a Dic./12
Lcdo. Carlos Espinosa	3.220,01 Anticipo Honorarios Mar. a Dic./12
TOTAL	\$ 38.068,01

Los anticipos entregados a los profesionales descritos anteriormente, se liquidarán cuando se terminen los trámites y trabajos para los cuales fueron contratados.

Los anticipos de honorarios de los Sres. Ercilia Pazmiño, Rodrigo Cáceres y Carlos Espinosa son liquidados posteriormente por cuanto la empresa no contaba con los comprobantes de retención necesarios para las liquidaciones respectivas.

En la cuenta de **Garantía Arriendo** tenemos los valores entregados como garantías por el arriendo de las oficinas de la empresa.

NOTA 4.- OTROS ACTIVOS

Dentro del grupo de **Pagos Anticipados** tenemos:

- Programa de Computación (amortización 20% anual)	5.027,40
- Amortización Programa de computación	- 5.027,40
- Iva compra de Bienes y Servicios	3,83
- Anticipos de Impuesto a la Renta	<u>8.771,54</u>
TOTAL	\$ 8.775,37

En la cuenta de Anticipos de Impuesto a la Renta tenemos el saldo del año 2011 más los valores pagados en el año 2012 por los anticipos de septiembre 2010, julio y septiembre 2011.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Caja Chica	500,00
Banco del Pichincha Cta. Cte. No. 30321861-04	78.385,07
Fondos Pichincha	<u>1.495,06</u>
TOTAL	\$ 80.380,13

La cuenta Caja Chica corresponde a los fondos entregados al Ing. Fernando Rojas para los gastos menores de la empresa.

La cuenta corriente del Banco del Pichincha está conciliada a Diciembre de 2012, al igual que la inversión mantenida en Fondos Pichincha.

NOTA 6.- CAPITAL EN ACCIONES

Capital Social (590 accionistas al 31 de diciembre de 2012)	18.800,00
---	-----------

NOTA 7.- RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados Ejercicios Anteriores	- 1'548.550,85
Resultados del Ejercicio	- 78.201,42

La pérdida del ejercicio corresponde a los gastos de la compañía ya que la empresa no tiene ingresos por la no operación de la misma.

NOTA 8.- OTROS COMPONENTES DEL PATRIMONIO

Dentro de Reservas tenemos:

Reserva Facultativa		809,40
Reserva Legal		89,93
Reserva de capital:		2'361.467,28
Re expresión Monetaria	- 123.585,41	
Superávit Valuación Inversión Delca	<u>2'485.052,69</u>	
TOTAL	\$	<u>2'362.366,61</u>

NOTA 9.- PASIVO NO CORRIENTE

ANTICIPO DE CLIENTES

Anticipos para Vivienda		733.677,91
Anticipos para Terreno		<u>155.660,53</u>
TOTAL	\$	889.338,44

En la cuenta Anticipo para Vivienda tenemos los valores entregados por los clientes para cubrir los costos de sus viviendas según el tipo de casa elegido.

En la cuenta Anticipos para Terreno se encuentran los valores entregados por los clientes para cubrir el costo de los terrenos de sus viviendas.

NOTA 10.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de Cuentas por Pagar tenemos:

Otras Cuentas por Pagar		261.182,60
Devoluciones Clientes		7.179,55
Anticipo Venta Conocoto		9.000,00
Del Hierro Delta Cía. Ltda.		<u>948.049,66</u>
TOTAL	\$	1'225.411,81

FD.

En la Cuenta **Otras cuentas por Pagar** tenemos la liquidación provisional con la Constructora Mykasa, ya que se encuentra en proceso de liquidación respecto a las cuentas por cobrar y por pagar por cuanto no han sido saldadas definitivamente.

Dentro de la cuenta **Devoluciones Clientes** tenemos los valores por devolver a los clientes, valores que en años anteriores se emitieron los respectivos cheques de devoluciones pero por no haber retirado los cheques en las respectivas fechas se procedieron a anular (vencimiento cheques).

En la cuenta **Anticipo Venta Conocoto** tenemos el valor recibido como anticipo para la venta del terreno de Conocoto entregado en febrero de 2006 por el Sr. Manuel Paucar pero hasta la presente fecha no se ha concretado dicha negociación.

Del Hierro Delca

La compañía Del Hierro Delca Cía. Ltda. procedió el 24 de abril de 2002 a la firma de un Acuerdo Transaccional de Pago y Compromiso de Compra Venta con los Sres. Louis Echeverri Restrepo o Carmen Eugenia Clavijo Riofrio mediante el cual se compromete a proveer los fondos y certificados de depósito necesarios para cancelar la deuda que Ecovivicont S.A. tenía pendiente con el Filanbanco cuyo monto asciende a US\$ 1'193.068,20.

En cumplimiento de este acuerdo se realizó el pago de la deuda ante lo cual el Filanbanco procedió a devolver los pagarés cancelados y emitió sendos certificados, tanto a Ecovivicont S.A. como a Del Hierro Delca Cía. Ltda. en su calidad de garante solidario indicando que las empresas no tienen obligaciones directas o indirectas pendientes de pago con Banco La Previsora, Previsora International Bank ni con Filanbanco S.A.. Por cuanto Del Hierro Delca Cía. Ltda. canceló la deuda al banco y las recaudaciones por ventas de casas de la Ecociudad Conocoto han ingresado en su totalidad a Ecovivicont S.A., los compromisos adquiridos por Del Hierro Delca Cía. Ltda. en este convenio deberán ser honrados por Ecovivicont S.A.

En esta cuenta tenemos los valores adeudados a Del Hierro Delca por la transacción anteriormente indicada menos todos los gastos y pagos que ha realizado Ecovivicont desde la fecha de origen de esta negociación hasta el 31 de diciembre de 2012. Con la implementación de NIIF se procedió a unificar las cuentas ya que se mantenían cuentas por cobrar y por pagar a Delca.

NOTA 11.- PROVISIONES A CORTO PLAZO

Beneficios Sociales e Iess	964,04
Liquidaciones de Haberes	<u>9.699,83</u>
TOTAL	\$ 10.663,87

En la cuenta **Beneficios Sociales e Iess** se encuentran los valores provisionados para pago de los beneficios sociales y pagos al Iess:

Decimotercero sueldo dic/11 a nov/12	136,91
Décimo cuarto sueldo ago/12 a dic/12	365,00
Fondos de Reserva dic/12	29,17
Iess Aportes Personales y Patronales dic/12	353,22
Préstamos Iess Dic.12	<u>79,74</u>

7/1

TOTAL \$ 964,04

Dentro de la cuenta Liquidación de Haberes tenemos los valores provisionados por las liquidaciones de los anteriores administradores de la empresa.



C.P.A. FERNANDO ARTEAGA A.
CONTADOR GENERAL