

COTECPRO S. A. DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y TURISMO

INFORME DE GERENCIA GENERAL PERIODO 2015

Quito, 4 de marzo de 2016

Señores Accionistas de COTECPRO:

Pongo en conocimiento y a su consideración el informe correspondiente a las actividades realizadas por esta Gerencia durante el 2015, una vez concluido el ejercicio económico del mencionado año.

1. ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2015, están elaborados cumpliendo las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y aplicando las Normas NIIF.

Este informe se orienta, sobre todo, a una síntesis de las actividades realizadas durante el año indicado, puesto que el Informe de Comisario efectuó un análisis detallado del aspecto económico y la razonabilidad de los estados financieros.

Se encuentra a su disposición los Estados Financieros del ejercicio económico 2015, sus resultados y otras actividades efectuadas en el aspecto administrativo, así como los trámites realizados ante los Organismos de control, pagos al S.R.L., Superintendencia de Compañías y otros.

Se continúa con la exclusiva actividad que realiza COTECPRO S. A., así como el único ingreso económico, que es la renta de los Departamentos de Castelnuevo y los gastos efectuados son solamente los que corresponden a los trámites legales para la venta de las Villas, impuestos, aseo, pequeñas reparaciones y pago de luz.

2. VENTA DE VILLAS

En cumplimiento de la resolución de Junta de Accionistas de 21 de mayo de 2015, se elaboraron las Minutas de Compra Venta de los Departamentos A y D a los Señores Dr. Lauro Larrétegui e Ing. Carlos Caba, sin embargo, debido a lo engorroso de los trámites tanto en el Municipio como en el Registro de la Propiedad de Atacames, no fue posible concretar su venta, y lamentablemente el Ing. Carlos Caba retiró su compromiso de compra debido a que, como contralista del Estado, no ha podido cobrar hasta la fecha. El Dr. Lauro Larrétegui, continuó con su interés de compra pero, debido a la difícil situación económica imperante en el país, presentó una nueva oferta, aduciendo además el deterioro de la villa y el hecho de que el avalúo según el Certificado del Registro de la Propiedad es de US\$.34.000.00 a esa fecha. Su nueva oferta es de US\$.38.500.00.

Al respecto Señores Accionistas, solicito considerar varios aspectos como la difícil situación económica del País; que en el mismo sector se están vendiendo varias casas y departamentos; además que se debe cumplir con algunos compromisos económicos que se han contraído dado que, por la renta de las villas, no ingresa dinero suficiente para cubrir los gastos. Se debe devolver el valor que corresponde a la Seriedad de Oferta por el Departamento C, entregado por el Ing. Jorge Maldonado, quien retiró su oferta de compra en forma definitiva. Pagar las cuotas de condominio que se encuentran retrasadas y devolver a varios Señores Directores aportes para cubrir compromisos legales y laborales con la Sra. Carmen Contreras, y al ser la única propuesta en firme, se recomienda que se autorice continuar con este proceso y aceptar la oferta del Dr. Lauro Larréategui.

Para lo cual se debe resolver proseguir con el trámite de individualización, es decir subdividir en cuatro lotes para la venta de cada uno y la inscripción respectiva.

3. PROYECTO HIDROELÉCTRICO SAN JOSÉ DE MINAS

Por resolución de la Junta de Accionistas, el Presidente Ejecutivo de la Hidroeléctrica gestionó el proceso de la titularización, sin embargo este trámite está detenido casi un año en la Bolsa de Valores, por efecto de los proyectos de las Leyes a la Herencia y al Patrimonio; por tal motivo en una Junta de Accionistas de fecha posterior a la emisión de esos Proyectos de Ley, se autorizó al Presidente Ejecutivo gestionar el proceso de venta del Proyecto, y hasta la presente fecha se sigue negociando con dos potenciales compradores.

4. RECLAMO PRESENTADO A BANCO CENTRAL

Con la colaboración del Sr. Iván Estrella, se completó la carpeta del reclamo que se presentó al Banco Central el 2 de julio de 2015, adjuntando la documentación solicitada, incluyendo la denuncia de la pérdida de documentos relacionados con los valores reclamados. El Banco se pronunció mediante oficio Memorando Nro. BCE-DPBCQ-2015-0844-M de noviembre 23 de 2015. luego de la insistencia a través de llamadas telefónicas y visitas frecuentes a los funcionarios encargados del trámite, manifestando la negativa al requerimiento aduciendo que no había pruebas de que efectivamente se entregó algún servicio relacionado con esta acreencia no depositaria.

Sin embargo de lo indicado, se presentó un nuevo oficio apelando a esta decisión, del cual no se tiene respuesta alguna hasta la fecha, consideramos que debemos cerrar este asunto, por no existir documentos y porque además no existen pruebas documentadas de que COTECPRO efectuó estas transacciones.

En este trámite la Compañía no invirtió ningún dinero.

5. TRÁMITES EN DIVERSOS ORGANISMOS DE CONTROL, MUNICIPIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ATACAMES

5.1 A fin de poder legalizar la venta de las Villas, se efectuó una desmembración en cuatro lotes, motivo por el cual el Municipio de Atacames, autorizó un levantamiento Geo Referencial, estableciendo los linderos de cada uno, nombró a un Ingeniero Inspector para que efectúe esta actividad que a la fecha se encuentra concluida.

5.2 Posteriormente cabe su registro en el Registro de la Propiedad, la documentación a la fecha, se encuentra en esta dependencia en Atacames, para el análisis respectivo y a fin de registrar individualizando los lotes.

Estos trámites deben efectuarse previa a la firma de Escrituras con el Comprador y en adelante se podrán suscribir Escrituras individuales para la venta de cada lote.

Estos trámites han demorado más de lo programado debido a dificultades por cambio de autoridades, por falta de recursos y porque hay que viajar continuamente para insistir ante los funcionarios de las dependencias.

6. SESIONES DE DIRECTORIO

Durante el año 2015, se efectuaron las siguientes sesiones del Directorio:

Enero 20

Marzo 23

Abril 28

Junio 15

Si alguno de los Señores Accionistas requiere revisarlas las Actas de cada una de las sesiones se encuentran aprobadas y en el archivo respectivo.

Este, el Informe de Gerencia, que pongo a consideración Señores integrantes de la Junta de Accionistas, esperando que en el 2016, se concrete la venta de las dos villas.

Atentamente,



Sra. Mercedes Cueva

GERENTE GENERAL

