

INFORME DE GERENCIA GENERAL 2019

Quito, 19 de junio de 2020

Señores Directores de COTECPRO:

En cumplimiento de los Estatutos de la Compañía y una vez concluido el ejercicio económico del año 2019, pongo en conocimiento y a su consideración el informe correspondiente a las actividades realizadas por esta Gerencia durante el período enero a diciembre de 2019, el mismo que luego de su aprobación será puesto en conocimiento de la Junta de Accionistas.

1. ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2019, han sido elaborados cumpliendo las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y aplicando las Normas NIFS y constan en detalle, en los Balances que serán conocidos en esta Junta y en el Informe presentado por la Sra. Comisaria.

Este informe se orientará, sobre todo, al análisis de las actividades administrativas realizadas durante el período indicado, puesto que, como indico en el párrafo anterior, el Informe de Comisario, efectúa un análisis detallado del aspecto económico y la razonabilidad de los estados financieros, sin embargo, se efectuarán algunas sugerencias y que constan en este documento.

Se cuenta con la documentación correspondiente al 2019, análisis de Cuentas y los resultados del Ejercicio Económico, los mismos que están a disposición de los Señores Socios, así como otras actividades efectuadas, trámites realizados ante los Organismos de control, pagos al S.R.L., Superintendencia de Compañías, informes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico, Municipio de Atacames.

2. MANTENIMIENTO DE VILLAS

La actividad relevante de la Compañía continúa siendo la renta de las villas, a este respecto se debe informar que hubo una buena asistencia, aunque sin lograr los ingresos necesarios para obtener suficiente liquidez para cubrir los gastos básicos de la Compañía. Sin embargo, no se descuida el efectuar pequeños mantenimientos para tenerlas habitables y cómodas.

Se hicieron los siguientes arreglos:

Limpieza de la cisterna y cámaras de alcantarillado

Desbroce y fumigación de alrededores y pintura de los ingresos de las villas y ciertas partes de las fachadas, que se deterioran con las lluvias.

Hoja No.2

INFORME DE GERENCIA GENERAL 2019

Limpieza general de las villas, previas a las ocupaciones

Cambio de focos, tomacorrientes, ventiladores, repuestos de baños, de la cisterna y compra de utensilios de aseo.

3. TRÁMITES LEGALES

Se continúa enviando periódicamente los informes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico, la misma que se ocupa de la prevención del lavado de activos y financiamiento de delitos, incluido el terrorismo, por no contar con ingresos superiores a US\$.10 000.00, lo que se registra a través del sistema SISLAFE.

4. VENTA DE VILLAS

Respecto a la venta de las villas, hay personas interesadas, pero lamentablemente no concretan sus ofertas, en vista de esto y por la dificultad de venta, Directorio resolvió analizar, reconsiderar y establecer un valor referencial, considerando un 67.3% del valor constante en el Avalúo Catastral, estableciendo como valor mínimo el 65%, que sería entre US\$.36.000 y US\$.33.800.

Esperamos efectuar una mayor publicidad y solicitar los servicios de un Corredor de la zona, y se presente alguna oferta concreta para la venta de una de las casas, mientras tanto se ha continuado con el alquiler.

5. HIDROELECTRICA SAN JOSÉ DE MINAS

A la presente fecha, se nos ha informado que la Central Hidroeléctrica San José de Minas firmó el Contrato con la EEQ, para la entrega de la energía, se energizó la línea y se están realizando las pruebas técnicas, oficialmente está generando y entregando su potencia y energía al Mercado Eléctrico Mayorista, lo que son buenas noticias para los Socios minoristas, porque si se decide vender las acciones, se podrá conseguir un buen precio.

6. SUGERENCIAS

Esta Gerencia sugiere que se avoque conocimiento y aprobar, de considerar procedente, por parte de Junta de Accionistas, las siguientes acciones:

6.1 Efectuar un estudio sobre el procedimiento para establecer una reserva para futura capitalización y, en consecuencia, una reforma de Estatutos.

6.2 Poner especial atención en los Activos como son las villas y las acciones en la Hidroeléctrica San José de Minas.

6.3 En lo que respecta a las villas, se debería establecer un valor individual comercial, en razón de que cada una tiene un área de terreno y de construcción diferente y solicitar al Municipio de Atacames, una revisión del Impuesto Predial, en razón de que están sobrevalorados y no se ajusta a la realidad. En cuanto a las acciones en la Hidroeléctrica se deberá decidir su venta para recuperar la inversión o continuar siendo parte de Proyecto.

6.4 Planificar y programar efectuar un inventario de los bienes de cada una de las villas, o actualizar el último de que se disponga en archivos.

6.5 Al existir un problema de liquidez, agravado por la limitación de ingresos por los efectos de la pandemia que imposibilita arrendar las villas, es urgente analizar, las posibles alternativas para cubrir la falta de liquidez de la Compañía

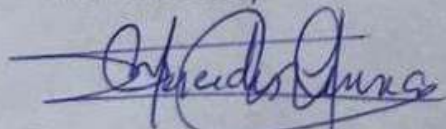
7. SESIONES DE DIRECTORIO

Durante el 2019, se efectuaron las siguientes sesiones del Directorio:

Abril 8 de 2019

Septiembre 9 de 2019

Atentamente,



Sra. Mercedes Cueva L.

GERENTE GENERAL

Adj.: Presupuesto y Plan de Trabajo 2020