SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
03 OCT. 2011
OPERADOR 16
QUITO

INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2009 A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

1. INFORME ADMINISTRATIVO

Teniendo en cuenta las normas reglamentarias de la Superintendencia de Compañías, cúmpleme presentar a la Junta General de Accionistas las actividades desempeñadas por la Administración durante el ejercicio económico 2009, para lo cual he contado con la colaboración de seis miembros principales y seis suplentes del Directorio, los mismos que fuimos elegidos en la Junta General de Accionistas de la Empresa, el 15 de septiembre de 2007, quienes hemos trabajado con responsabilidad y honestidad para sacar adelante la Compañía. Manejando la misma austeridad con la que iniciamos nuestra gestión.

Para llevar a cabo las Auditorias del ejercicio económico del período 2009, el Directorio decidió contratar los servicios del Lic. Segundo Alba, luego de analizar las tres propuestas presentadas y por ser ésta más baja y la que más conviene a la Compañía. Esta contratación será ratificada y avalada en la próxima Junta General de Accionistas de la Compañía

2. LOGROS ALCANZADOS

2.1 REDUCCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS

A pesar de que, desde la venta del terreno del Condado, la Compañía no ha sufrido de la iliquidez de años atrás, los dineros por el concepto indicado se han manejado con toda pulcritud y austeridad. Contra viento y marea, así como también, en contra de los malos comentarios que se han hecho y se han rumorado por fuera, la Compañía ha logrado sanear casi en su totalidad todos los pasivos que ponían en peligro el activo de Conocoto, el mismo que ha sido levantado en su hipoteca y por tanto libre de gravámenes y listo para poder emprender con el Proyecto que no hemos propuesto. Todos los gastos administrativos y operativos han sido mínimos y siempre consultados en Directorio y con la Intervención a fin de que su aprobación sea tomada en consenso y no en forma unilateral.

2.1.1 INVERSIONES

Buscando siempre la mejor para la Empresa y tratando de encontrar algún ingreso adicional a la misma, se han continuado con las inversiones de los dineros sobrantes del producto de la venta del terreno del Condado; en este sentido siempre se buscaron las mejores cotizaciones entre los bancos Internacional, Produbanco, Pichincha y Diners

Club. Todas las propuestas siempre fueron analizadas por el señor Interventor y los miembros del Directorio antes de realizar las inversiones. De la misma forma los intereses que se perciban por estas inversiones servirán para cubrir los sueldos de las tres personas que trabajan para la Compañía y algunos gastos adicionales.

2.2 CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CON EMPLEADOS Y TERCEROS

Poco a poco se ha ido consiguiendo cancelar la mayor parte de deudas de la Compañía; sin embargo, existen reclamaciones pendientes de ex administradores a los que se les da largas antes de que puedan hacer efectivas estas reclamaciones; sin embargo de esto, luego de dos años de juicio y ante el requerimiento judicial se realizó la devolución de aportes al célebre Edgar Guerra. Todos los pagos relacionados con las entidades del Estado se encuentran al día y por tanto la empresa mantiene su funcionamiento normal para atender todos los requerimientos de los socios y accionistas que aún mantenemos la esperanza de lograr el objetivo de tener una vivienda digna.

2.3 FINIQUITO DEL CONTRATO CON MYKASA

Como es de conocimiento de todos, la deuda que la Empresa aún mantiene con la Constructora MYKASA, no puede todavía solucionarse, pues, para poder emprender en cualquier proyecto en el lote dos de propiedad de la Compañía, es necesario hacer una nueva subdivisión, con la finalidad de que los trámites que tengan que hacerse no sean engorrosos y demoren mucho tiempo; además, habrá que buscar la mejor conveniencia para la empresa. Por otro lado, antes de comprometer algún lote de la nueva subdivisión se deberá tener la plena seguridad de que todo esté saneado para evitar reclamos posteriores.

2.4 PROYECTO CONOCOTO

Luego de la primera subdivisión, la entrega en dación en pago del lote 1 al señor Echeverri y con el conocimiento de las etapas de incorporación, se iniciaron conversaciones con el Dr. Pool Martínez, profesional del derecho que nos ayudó en la primera subdivisión, con el objeto de que nos pueda solucionar las fechas de las etapas de incorporación pero sus elevados honorarios impidieron su contratación.

Las conversaciones con los representantes de Habitat Ecuador e Inmocrecer, se hicieron muy frecuentes a tal punto que el 14 de enero de 2009, en la Notaría Tercera del Cantón Quito, ante el Notario Dr. Roberto Salgado Salgado, se firmó la promesa de compra venta de los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la subdivisión del lote dos, cuyo trámite se iniciaba para facilitar esta negociación. En esta promesa la Compañía recibió la cantidad de US$ 50.000,00 por concepto de adelanto por la transacción.
A partir de esta fecha las reuniones fueron más continuas y en cada una de ellas se discutieron temas muy importantes para la Compañía entre otros: la consecución de compartir en porcentajes, de acuerdo a los metros de terreno de cada uno, las obras de

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
03 OCT. 2011
OPERADOR 16
QUITO

infraestructura lo que representa para la empresa un ahorro aproximado de US$ 250.000,00; el apoyo constante para poder conseguir la subdivisión del lote dos en diez sublotes; la firma de un contrato con los compradores del terreno para que sean ellos quienes ejecuten las obras de infraestructura, etc.

Vale indicar también que se reformó la primera promesa de compra venta por cuanto, al gestionar la hipoteca de los lotes como garantía de ejecución de las obras de infraestructura, se logró que el lote uno quede libre de gravámenes y por tanto se pudo iniciar las negociaciones para su venta. En esta parte no se tuvo un abogado asesor que nos pueda ayudar en la revisión de los documentos, se tuvo que llamar a los amigos para que nos ayuden a resolver esta situación.

Por otro lado se mantuvieron varias reuniones con la Administradora Zonal del Valle de los Chillos, tendientes a lograr se apruebe la subdivisión del lote dos en los diez sublotes solicitados.

2.5 PROYECTO CONDADO

Como es de conocimiento de ustedes, al haberse vendido el terreno del Condado, no existe proyecto alguno por cumplir, pero hasta la fecha se siguen atendiendo los requerimientos de todos los socios que pertenecieron al Proyecto en cuanto a devoluciones; los montos mayores aportados han sido devueltos con la firma de un documento notariado que permite a la Empresa tener la seguridad que no habrá reclamos posteriores por este concepto.

Aún quedan rubros por devolver a los socios que no se han acercado a solicitar la devolución; sin embargo, los dineros correspondientes y que suman aproximadamente US$ 154.000,00 seguirán guardados hasta que pueda liquidarse a todos los socios que pertenecieron a este Proyecto.

3. TRÁMITES LEGALES

En lo relacionado con los trámites legales, debo manifestar que en su mayoría se han ido solucionando, unos por llegarse a un acuerdo entre las partes y otros por haber transcurrido mucho tiempo sin haber litigantes; es el caso, de la apelación realizada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo por un grupo de accionistas ante la declaratoria de disolución y liquidación de la Compañía. Vale indicar que el profesional del derecho Dr. Hugo Lucero, contratado para realizar la fusión de las dos empresas nos ayudó a solucionar este tema.

4. GESTIONES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En el presente ejercicio económico no han habido hechos relevantes en la Compañía que hayan necesitado de la intervención del ente de control; sin embargo, vale aclarar

que se mantiene la presencia del Lic. Alfonso de la Calle como Interventor nombrado por la Superintendencia de Compañías, quien vela por los intereses de todos los socios y accionistas que aún quedamos en esta empresa.

5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO

En lo relacionado con el financiamiento para el Proyecto de Conocoto, se han mantenido varias reuniones con personeros del MIDUVI, I.E.S.S., y los mismos compradores del terreno; sin embargo, creemos que habrá que esperar prudentemente hasta conseguir que todo lo relacionado con el Proyecto tenga la aprobación de la Junta General de Accionistas; así también, todas las probaciones necesarias para su inicio y además al avance de los trámites municipales y a como la empresa vaya solucionando todos los inconvenientes que aún están pendientes previo al inicio de obras.

6. ESTADOS FINANCIEROS

En los balances cortados a diciembre del 2009, se refleja que los estados de resultados y de flujos de efectivo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ECOVIVICONT S.A., al 31 de diciembre de 2009 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de caja por el año terminado en esta fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Vale indicar que en este año, por recomendación de los auditores externos que realizaron el examen de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico del 2008, recomendaron hacer un cambio contable donde se reclasifica la revaluación de inversiones y el ajuste al valor patrimonial para revelar como un ingreso exento en el balance de pérdidas y ganancias.

7. RECOMENDACIONES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

En base al contenido del informe presentado, me permito plantear a la Junta General de Accionistas, las siguientes recomendaciones:

7.1 Los accionistas deberían asumir con mayor conciencia su rol de propietarios de la Compañía y por tanto apoyar la gestión de los Administradores, a fin de poder cumplir con el sueño de todos quienes nos mantenemos en la Compañía y aún confiamos en tener una casa propia.

7.2 Es necesario que los accionistas de la Compañía lleguen, con mayor frecuencia, a informarse de todos los trámites que realiza la empresa y no se dejen llevar de rumores y chismes que pretenden opacar y poner en tela de duda la honestidad del trabajo realizado por esta Administración.

7.3 Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2009, el mismos que debió presentarse sin la aprobación oportuna, por la necesidad de cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Compañías y ante la imposibilidad de convocar a una Junta, por no tener solucionados los problemas.

7.4 Los accionistas de la Compañía que pertenecen al proyecto del Condado, deberían apoyar el proyecto de Conocoto a fin de evitar un nuevo y posible desfinanciamiento de la empresa.

Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
03 OCT. 2011
OPERADOR 16
QUITO