



ECOVIVICONT S.A.

INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2010 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 2010, 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 2010, el Directorio decidió contratar los servicios del Lic. Segundo Alba, luego de analizar las tres propuestas presentadas y por ser ésta la más baja y la que más convenía a los intereses de ECOVIVICONT S.A., 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, 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 y además del producto de la venta del lote uno de la subdivisión de diez lotes; 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; al momento se mantiene al día el pago de impuestos al S.R.I., el pago de aportes y fondos de reserva al I.E.S.S., se firmó un convenio de pago con el Municipio de Quito para pagar patentes y 1.5 x mil y se mantiene al día el mismo; se espera la emisión de títulos por contribución a la Superintendencia de Compañías; así como también, se ha continuado con la devolución de aportes a los socios del Condado y en casos extremos como enfermedades terminales a algunos socios de Conocoto.

Otros gastos normales como el pago de servicios básicos, copias, papelería, planos y otros se han manejado con un fondo de caja chica que ha sido repuesta, aproximadamente, cada tres a cuatro meses.

FINIQUITO DEL CONTRATO CON MYKASA

En este punto aún no se ha llegado a un acuerdo con la constructora Mykasa, debido a que no se puede entregar terreno como dación en pago, primero porque los lotes se encuentran hipotecados al Municipio de Quito por garantía de construcción de obras de infraestructura y segundo por cuanto la propuesta planteada por ECOVICONT S.A., no ha sido aceptada por el Representante Legal de la constructora. En cuanto la empresa esté en posibilidad de cancelar esta deuda pendiente, la pagará y de esa manera se honrará la palabra empeñada de los Administradores de nuestra Compañía.

2.3 PROYECTO CONOCOTO

Al haber de por medio una promesa de compra venta firmada con Inmocrecer por los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la subdivisión de diez lotes, aún en trámite, se hizo necesario recurrir a todas las coyunturas posibles hasta obtener esa subdivisión, producto de estas presiones se logró de la Administración del Valle de los Chillos que, el 29 de enero de 2010, se emita la minuta de hipoteca de los diez lotes de la subdivisión por garantía de las obras de infraestructura. Ante esta situación y luego de varias reuniones mantenidas con personeros de Inmocrecer, en las que se analizaron las ventajas y desventajas de esta minuta, se decidió solicitar a la Administración Zonal del Valle de los Chillos que no sean los diez lotes los hipotecados sino los nueve dejando sin gravámenes al lote uno de la subdivisión cuya etapa de incorporación era a partir de enero de 2011.

Más presiones y diálogos con la Administración Zonal hasta obtener la aprobación definitiva de la subdivisión el 8 de marzo del presente año; inmediatamente el 15 de marzo de 2010 se firma en la Notaría Tercera del Cantón Quito, del Doctor Roberto Salgado Salgado, la escritura de transferencia de dominio de las áreas verdes con un área aproximada de 13.847,39 metros cuadrados, al Municipio de Quito y en el mismo documento la hipoteca de nueve de los diez lotes como garantía de las obras de infraestructura.

Nuevas reuniones con Habitat Ecuador e Inmocrecer, ahora tendientes a firmar el contrato de ejecución de las obras de infraestructura, catastro de los lotes y estudios de factibilidad de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y telefonía. Trámites y más trámites hasta que el 29 de julio de 2010 se presenta en la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado una solicitud de factibilidad de estos servicios en los diez lotes de la subdivisión, la contestación del 10 de agosto del presente año que no hay factibilidad del servicio puesto que las etapas de incorporación son a partir del año 2016.

Otra, de las muchas trabas y tropiezos que tuvimos que enfrentar, esta situación cambiaba totalmente las negociaciones iniciales con las empresas antes nombradas, lo que nos obligó a aceptar la venta del lote uno de la subdivisión, a resciliar la primera promesa de compra venta y a firmar una nueva promesa de compra venta, ahora de los lotes 2, 3, 4, 5 y 6; estos documentos transformados en escritura pública fueron firmados el 5 de agosto del mismo año en la Notaría Tercera del Cantón Quito.

Iniciamos el trámite para conseguir del Municipio de Quito el cambio de fechas de las etapas de incorporación de los ocho lotes, llegamos hasta las oficinas de la Concejala Macarena Valarezo, donde fuimos atendidos por su asesor el Arq. Gonzalo Montalvo, quien luego de analizar toda la documentación presentada sugirió poner una carta dirigida al Alcalde Metropolitano y adjuntando la documentación correspondiente. El 29 de octubre ingresamos por secretaría este pedido y hasta finales de año, aún no hemos tenido respuesta; consecuentemente, todo lo previsto para el Proyecto de Conocoto se encuentra en espera. Es de recalcar que el 29 de noviembre se mantuvo una reunión con el Arq. René Vallejo, secretario de gestión territorial, para buscar una solución al cambio de las etapas de incorporación y una vez más no tuvimos el eco deseado.

2.4 PROYECTO CONDADO

Por todos es conocido que luego de la venta del terreno del Condado, no existe proyecto alguno por cumplir; sin embargo, 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; la Compañía está agotando todos los esfuerzos por localizar a todos los socios y devolver sus aportaciones, los dineros correspondientes y que suman aproximadamente US\$ 143.000,00 seguirán guardados hasta que pueda liquidarse a todos los socios que pertenecieron a este Proyecto.

3. TRÁMITES LEGALES

Durante el presente ejercicio varios han sido los trámites legales que se han tenido que hacer, por un lado, la petición al S.R.I., porque se den de baja los anticipos del impuesto a la renta de los años 2009 y 2010, basados en lo que dice el código tributario para el caso de empresas que registran pérdidas y además se encuentran todavía en proceso de disolución y liquidación. Por otro lado, se está solicitando al Municipio de Quito la firma de un convenio de pago para cancelar las patentes municipales y el 1.5 x mil que son valores altos y con los que la Compañía quedaría al día.

En este año no se han presentado reclamaciones legales de ningún otro tipo y es porque la Compañía no ha incurrido en nada que sea ilegal. Ojalá hasta que se consiga la reactivación de la empresa no haya ningún planteamiento de este tipo.

4. GESTIONES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Ante una serie de rumores infundados respecto a la situación legal de la Compañía y gracias a los contactos del señor Interventor, el 24 de abril de 2010 se tuvo una reunión con el Dr. Marcelo Icaza, Director Jurídico de Compañías, en la misma que se pudo exponer con toda objetividad, la real situación de la Compañía a esa fecha, se solicitó su ayuda e intervención para lograr de la Superintendencia de Compañías la reactivación de nuestra representada y por tanto salir de las causales de disolución y liquidación en la que nos encontramos. Nuestro pedido fue escuchado y por tanto hubo el ofrecimiento de ayudarnos.

El 10 de agosto de 2010, una vez más, acudimos con el señor Interventor a la Superintendencia de Compañías, esta vez para dialogar con la Ab. Patricia Chiriboga, Directora Jurídica de Disolución y Liquidación, a quien expusimos con documentos la situación de la empresa, nos ofreció oficiar a los departamentos correspondientes para que se haga un seguimiento de la Compañía y de ser necesario se realice una Inspección.

5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO

En lo relacionado con el financiamiento para el Proyecto de Conocoto, se han mantenido nuevas 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 2010, 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 2010 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.

7. RECOMENDACIONES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

En base al contenido del informe presentado, me permito plantear a la Junta General de Accionistas, una vez más, 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 2010, 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

