



**ECOVIVICONT S.A.**

## **INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2011 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 2011, 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 2011, la Junta General de Accionistas reunida el 7 de diciembre de 2011, 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.

### **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, Prohubanco, Pichincha y Diners Club.



**ECOVIVICONT S.A.**

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. Cabe anotar que se han hecho todos los trámites necesarios a fin de que los valores por anticipo de Impuesto a la Renta sean dados de baja, al tratarse de una Compañía declarada en disolución y liquidación y que no genera ninguna utilidad.

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 ECOVIVICONT 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 no conseguir el levantamiento de las etapas de incorporación de los ocho lotes de la subdivisión de Conocoto, no se pudo iniciar con la ejecución de las obras de infraestructura, lo que motivo iniciar el trámite ante la Administración Zonal Valle de los Chillos, tendiente a pedir la prórroga de dichas obras teniendo como justificativo el tema de las etapas de incorporación.

Por otro lado, se realizaron varios contactos para buscar profesionales interesados en hacernos llegar propuestas para el proyecto que se tenía en mente en el lote 10 de la subdivisión que no tenía el problema de las etapas de incorporación.

Se presentaron tres ofertas, de las cuales la de la Arq. Gabriela Zuquillo fue la más conveniente para poder arrancar con este tema. Varias fueron las reuniones mantenidas con la Arquitecta y el Directorio hasta llegar a establecer un nuevo pre proyecto que se iniciaría en el lote 10.

Una vez más, asomaron los problemas de siempre que han obligado a ir tardando el cumplimiento del objeto social para el que fue creado, esta vez la Superintendencia de Compañías que retoma el proceso de disolución y liquidación de la Compañía. Todo lo trabajado hasta esa fecha quedo en el olvido y la empresa quedó mal con la Arquitecta Zuquillo, pues, ni siquiera se le pudo cancelar por su trabajo.

## **2.4 PROYECTO CONDADO**

Al no existir el Proyecto del Condado, por la venta del terreno, hasta la fecha se sigue haciendo las devoluciones correspondientes a los socios que han solicitado y ante requerimiento de la Superintendencia de Compañías se realizó una nueva publicación en la prensa, con la finalidad que las personas que no han retirado aún sus aportes lo puedan hacer, acercándose a las oficinas de nuestra Compañía a dejar su solicitud; sin embargo, esta medida tampoco ha dado resultado y por ende aún quedan por devolver algunos aportes.

## **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 2011, 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 acepto la firma de un convenio de pago para cancelar las patentes municipales y el 1.5 x mil con el Municipio de Quito, cuyos valores son altos y con ello la Compañía quedaría al día.

Así mismo no se ha dejado de insistir ante el Concejo Metropolitano se deje sin efecto el cambio de las etapas de incorporación en los terrenos de Conocoto, pero a pesar de haber llegado a instancias superiores se ha hecho oídos sordos a nuestra petición.

Otro de los trámites pendientes es el de conseguir del S.R.I. la baja de los anticipos del Impuesto a la Renta por el año 2011, a pesar de que ya se ha recibido la negativa en este sentido, pero por recomendación de un Profesional Tributario debemos insistir en el pedido por ser justo y legal.

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**

Iniciado el año, tuvimos la primera Inspección a nuestra Compañía por parte de la Lic. Miriam Valladares, funcionaria del Departamento de Control e Intervención de la Superintendencia de Compañías, a la que presentamos todos los documentos que justificaban el levantamiento de la Intervención de la Compañía; sin embargo, mantuvimos la decisión de mantener dicha Intervención con la finalidad de dar seguridad a todos los accionistas en el manejo de los recursos de nuestra Compañía.

El 17 de marzo de 2011, el organismo regulador insiste en la disolución y liquidación de la Compañía al no haberse cumplido con el objeto social, lo que nos obliga a buscar una nueva reunión con la Abogada Patricia Chiriboga, Directora del Departamento Jurídico de Disolución y Liquidación de la Superintendencia de Compañías, para explicarle los motivos que no nos permiten cumplir con lo indicado; una vez más, se fija un nuevo plazo para el cumplimiento de los requerimientos.

En el mes de Junio del mismo año, nueva Inspección por parte de la Lic. Miriam Valladares, funcionaria de la Superintendencia de Compañías, la presión se mantiene a pesar de demostrar documentadamente las razones para no avanzar con el proyecto.

#### **5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO**

Varias han sido las reuniones con los personeros de Inmocrecer S.A., para analizar la posibilidad de iniciar las obras de infraestructura, pero las empresas municipales no acceden a nada por las etapas de incorporación en el año 2016. A pesar de estos inconvenientes, se logró firmar la nueva promesa de cinco de los diez lotes de la subdivisión y el contrato para la ejecución de las obras, las mismas se legalizarán una vez terminado el trámite de levantamiento de las etapas de incorporación.

Se está analizando la posibilidad de conseguir un acuerdo con el I.E.S.S. para buscar el financiamiento necesario para poder emprender con nuestro proyecto de vivienda en el lote 10 de la subdivisión de Conocoto.

#### **6. ESTADOS FINANCIEROS**

En los balances cortados a diciembre del 2011, 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., los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) 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 2011, los mismos que se presentarse en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.
- 7.4 Aprobar el inicio de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera por las que hasta la fecha se han aplicado en la Empresa y que son las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



Ing. Fernando Rojas A.  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**