

INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2012 A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

1. INFORME ADMINISTRATIVO

Teniendo en cuenta las normas reglamentarias de la Superintendencia de Compañías, cúpleme presentar a la Junta General de Accionistas las actividades desempeñadas por la Administración durante el ejercicio económico 2012, 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 7 de diciembre de 2011, 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 2012, la Junta General de Accionistas reunida el 23 de marzo de 2013, 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 con el aval del señor Interventor nombrado por la Superintendencia de Compañías. 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, de esta manera hemos evitado poner 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.

2.2 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 ha cancelado los anticipos del Impuesto a la Renta por los años 2010 y 2011 al S.R.I., a pesar de que para nuestro criterio y el de algunos abogados societarios estos anticipos no debían pagarse, pues, la empresa no ha tenido ningún movimiento económico ni ha generado ninguna utilidad; además, no ha salido del proceso de disolución y liquidación como contempla el código tributario.

Se mantienen al día los pagos 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 o 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, pues, los lotes se encuentran hipotecados al Municipio de Quito por garantía de construcción de obras de infraestructura; sin embargo, luego de mantener varias reuniones con el Representante Legal de la constructora, el 2 de octubre de 2012, el Directorio de la Compañía decidió entregar a Mykasa el lote No. 7 de la subdivisión del terreno de Conocoto, una vez se haya absuelto todas las consultas necesarias que conduzcan a entregar el mencionado lote, como una dación en pago.

2.3 PROYECTO CONOCOTO

Múltiples han sido las gestiones que mi Administración ha realizado para lograr que el Municipio de Quito, pueda cambiar las zonificaciones de los ocho lotes de la subdivisión de Conocoto y las etapas de incorporación, hemos llegado con nuestro pedido a varios Concejales, autoridades varias incluso al mismo Alcalde, a través, de la ayuda del Vicepresidente de la Compañía.

Se logró que la Administración Zonal de los Chillos revea el plazo para la realización de las obras de infraestructura en el terreno de Conocoto, gestión que se lo hizo por una coyuntura mía con la Administradora Zonal; por tanto, es necesario buscar los mecanismos adecuados para poder iniciar dichas obras.

Hemos empezado a tener varios acercamientos con profesionales de la construcción para ver la eventualidad de iniciar con estas obras; igualmente, estamos buscando la posibilidad de insistir con el proyecto de vivienda que ya fue presentado al Directorio y que no se lo pudo continuar por haber solicitado realizar algunas reformas al mismo.

Una vez más, asomaron los problemas de siempre que han obligado a ir tardando el cumplimiento del objeto social de la Compañía, esta vez la Superintendencia de Compañías que retoma el proceso de disolución y liquidación de la Empresa. Todo lo trabajado hasta esa fecha quedo en el olvido y la empresa quedó mal con la

Arquitecta Zuquillo, quien realizó el proyecto, 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 aceptó 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.

En este periodo hemos tenido que afrontar el pago de glosas al IESS, del ex trabajador Segundo Farinango, debido a que recibió atención médica sin que la empresa haya estado al día en el pago de los aportes.

El 16 de agosto de 2012 acudí a la Defensoría del Pueblo, ante el requerimiento de uno de los socios que reclamaba la devolución de sus aportes a sabiendas que pertenecía al Proyecto Conocoto y que los mismos no podían devolverse por tener como respaldo de esas acreencias el terreno de Conocoto. Ojalá hasta que se consiga la reactivación de la empresa no haya ningún planteamiento de este tipo.

4. GESTIONES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Como en el año anterior, a mediados del mes de marzo, 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, la que tenía por objeto comunicar a la Empresa el cambio de Interventor, había sido reemplazada el Lic. Alfonso de la Calle por el Lic. Carlos Espinosa. Se pidió la colaboración de toda la Administración con el nuevo funcionario de manera que se

ponga al día de toda la problemática de la Empresa. En la misma inspección, la Lic. Valladares insiste en la necesidad de culminar con el proceso de fusión de las dos Compañías; por otro lado, solicita se presente al Organismo de Control la implementación de las normas NIIF.

Ante este último pedido, se inicia el proceso para la contratación del profesional que llevará adelante la implementación de las nuevas normas NIIF, se invita a varios profesionales a que presenten su oferta luego de lo cual el Directorio decide la contratación del Ec. Vela para que lleve adelante este proceso.

En mayo de 2012 se presentan los primeros informes de la implementación de las NIIF, las mismas que son analizadas con el señor Interventor y dadas a conocer a la Superintendencia de Compañías.

El 7 de junio de 2012, se mantiene 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 el objeto social de la Empresa; una vez más, se fija un nuevo plazo para el cumplimiento de los requerimientos.

En el mes de agosto 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 Inmocreer 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 que nos permita 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 2012, 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 2012, los mismos que se presentarán en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.
- 7.4 Continuar con 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