

## **INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2013 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 2013, 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, una de las Directoras Principales, Sra. Ana María Rivera, falleció trágicamente, lo que obligó al Directorio a principalizar al Director Suplente Sr. Oscar Benítez, 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 2013, ante el requerimiento de la Superintendencia de Compañías, la Presidencia Ejecutiva decidió contratar los servicios del Lic. Segundo Alba, quien realizó la Auditoría Externa del ejercicio económico del año 2012; además, se nombró como Comisario Principal de la Compañía al C.P.A. Lic. Marco Segovia y como Comisario Suplente al C.P.A. Raúl Nacimba, para que puedan emitir los informes correspondientes al ejercicio fiscal del año 2013. Estos nombramientos deberán ser conocidos y ratificados en la próxima Junta General de Accionistas que deberá llevarse a cabo para la aprobación necesaria de estos informes.

### **2. LOGROS ALCANZADOS**

#### **2.1 REDUCCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS**

A pesar de que, los dineros de la Compañía fueron gastados con total austeridad y con pleno conocimiento y visto bueno del señor Interventor, en el mes de junio la Empresa entra en una nueva fase de iliquidez, la que produce varios inconvenientes entre ellos, el no poder cancelar una última cuota de un convenio de pago que se hizo con el Municipio de Quito y dos cuotas pendientes con el S.R.I., así mismo, de un convenio de pago que se firmó para cancelar los anticipos de Impuesto a la Renta por el año 2011; esto nos obligó a tomar medidas inmediatas con relación al personal de apoyo de la Compañía, se solicitó la renuncia de la Secretaria y el Contador con la finalidad de no caer en mora con el I.E.S.S., se pidió al señor dueño de casa nos tenga paciencia con los arriendos de la oficina hasta volver a tener nuevamente la liquidez que nos permita salir de esta incómoda situación.

Al no poder cancelar los valores pendientes al Municipio y S.R.I., se plantearon los correspondientes juicios de coactivas los mismos que trajeron como consecuencia la toma de medidas cautelares con la Empresa y sus Representantes Legales, estas

medidas fueron la prohibición de salida del País, el embargo de bienes, el congelamiento de las cuentas en los bancos y la prohibición del uso de las tarjetas de crédito. A pesar de esto, los comentarios de que se han usufructuado los dineros de la Compañía no se dejaron de escuchar y más bien nos dio más fortaleza y decisión para seguir buscando las soluciones más idóneas para salir de esta brecha.

## **2.2 CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CON EMPLEADOS Y TERCEROS**

Poco a poco, hasta que se agotaron los dineros que quedaban de la venta del terreno de El Condado, se ha ido consiguiendo cancelar la mayor parte de deudas de la Compañía; al momento quedan por cancelar dos cuotas pendientes al S.R.I., el pago de aportes y fondos de reserva al I.E.S.S., el pago de la última cuota del convenio de pago con el Municipio de Quito para pagar patentes y 1.5 x mil. Se espera la emisión de títulos por contribución a la Superintendencia de Compañías; Al no tener ninguna reclamación de la devolución de aportes de los socios del Condado, no se ha continuado con la devolución. 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 el aporte desinteresado de los dos Representantes Legales de las Compañías Ecovivicont S.A., y Del Hierro Delca Cía. Ltda., así como, de dos Directores Principales de la Empresa que cuando fueron requeridos no se hicieron esperar.

## **2.3 FINIQUITO DEL CONTRATO CON MYKASA**

Luego de varias comunicaciones enviadas y recibidas del señor Gerente de Mykasa, buscando la mejor salida a la relación contractual que a la fecha mantienen Ecovivicont S.A. y Mykasa, se pudo por fin llegar a un acuerdo definitivo para terminar esta situación, éste fue aprobado en reunión de Directorio en la misma que se analizó y decidió dar como dación en pago el lote siete de la subdivisión de 10 lotes de Conocoto, una vez que la Compañía esté en capacidad de hacerlo.

A la fecha, aún no se ha podido hacer la entrega de este lote, por la iliquidez de la Compañía que no permite cancelar el impuesto predial que es un requisito habilitante para la firma de las escrituras.

Esperamos que este tema se pueda resolver en el siguiente año, cuando la Compañía tenga la posibilidad de hacerlo.

## **2.3 PROYECTO CONOCOTO**

En este tema, durante este ejercicio económico se seguía buscando la posibilidad de encontrar una constructora que quiera desarrollar las obras de infraestructura a

cambio de tierra, se insistió con la Empresa Iberhabitat, relacionada con Inmocrecer a fin de que pueda cumplirse con un compromiso constante en la escritura de Compra Venta de los lotes 2, 3, 4, 5 y 6 de la subdivisión del lote San Nicolás, pero una vez más la iliquidez de la Empresa no permite el cumplimiento de este compromiso.

Lo indicado anteriormente, produce preocupación en las partes firmantes, pues de por medio había una cláusula penal de US\$ 200.000 por el incumplimiento de las condiciones del Contrato, entonces se busca llegar a algún acuerdo con los representantes de Inmocrecer, de tal manera que no se lesione los intereses de ninguna de las partes.

Luego de muchas reuniones y de analizar múltiples propuestas presentadas por cada una de las Compañías involucradas en el tema, se logra por fin llegar a un acuerdo definitivo que es la resciliación de la Promesa de Compra Venta de los lotes 2, 3, 4, 5 y 6 de la subdivisión de Conocoto, sin el pago de la cláusula penal y la firma de la Escritura de Compra Venta del lote dos de la misma subdivisión, que implicaría tener una liquidez adecuada para continuar con la búsqueda de emprender con la construcción de las obras de infraestructura.

A pesar de todo el empeño puesto en este objetivo, la falta de liquidez y las medidas cautelares que pesaban sobre el terreno de Conocoto, no nos permitían llevar adelante el acuerdo antes mencionado.

## **2.5 PROYECTO CONDADO**

Al no existir el Proyecto del Condado, por la venta del terreno, hasta la fecha se han realizado las devoluciones correspondientes a los socios, del Proyecto, que han solicitado y ante requerimiento de la Superintendencia de Compañías se realizó una nueva publicación en la prensa y nuevos llamados telefónicos o mensajes a través de otros socios, 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 devuelvan 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; sin embargo, la deuda que está pendiente ha impedido que se cristalice este pedido. Se ha solicitado al Municipio de Quito espere un poco para la cancelación de la última cuota pendiente del convenio firmado, petición que ha sido concedida pero sin poder levantar las medidas cautelares que derivan del juicio coactivo iniciado en contra de Ecovivicont S.A.

Ventajosamente en el resto del año no hemos tenido ningún inconveniente de tipo legal que haya ameritado la contratación de un Abogado o cualquier profesional que nos ayude en la solución de estos problemas.

#### **4. GESTIONES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En el mes de enero de 2013, se concluye el proceso de implementación de las NIFF en la Compañía. El 14 de febrero del mismo año se realiza una nueva Inspección por parte de la Superintendencia de Compañías, ahora a cargo de la Dra. Piedad Montalvo que reemplaza a la Lic. Myriam Valladares, en la misma se solicita enviar al Organismo de control el informe relacionado con la implementación de NIFF, presentar a la brevedad posible la minuta de fusión de las dos Compañías y solicitar que Interventor presente los informes correspondientes a su trabajo dentro de la Empresa.

Luego de la Inspección se envió la minuta de fusión de las dos Compañías; sin embargo, con fecha 28 de febrero, la Dra. Rosario Carvajal, dispone mediante oficio al Representante Legal de la Compañía para que solicite la marginación y consecuentemente la inscripción en el Registro Mercantil de la disolución y liquidación de la Compañía.

Nuevamente aparece el fantasma de la liquidación de la Compañía, se busca el acercamiento con el Departamento de Liquidaciones y luego de varias reuniones se logra dejar sin efecto la petición anterior y se sugiere convocar a Juntas de Accionistas para tratar temas importantes que nos llevarían a solucionar casi en su totalidad los requerimientos de la Superintendencia de Compañías.

Con total apego a las recomendaciones emanadas del ente regulador, se convoca a Juntas Generales de accionistas para el sábado 23 de marzo de 2013, en la misma que se conocen entre otros puntos la aprobación de los estados financieros por los años 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011, dejar sin efecto la fusión de las dos empresas y en la otra Junta volver a aprobar esta fusión, aprobar las bases de la fusión y realizar la reforma integral de estatutos con sus respectivas autorizaciones, etc.

El 8 de Mayo se realiza una nueva Inspección a la Compañía, por parte de la Dra. Piedad Montalvo, funcionaria del Departamento de Control e Intervención de la Superintendencia de Compañías, para revisar si en las Juntas se cumplieron con las sugerencias realizadas y solicitar además que se cumpla con otros pedidos.

Buscar nuevos mecanismos para contactar a los socios del Condado que no han retirado sus aportes, enviar copia de acuerdo con Mykasa, cumplimentar todos los libros de actas tanto de Juntas como de Directorio, etc.

El 8 de octubre, se recibe nuevamente a la Dra. Piedad Montalvo quien desea verificar si se han cumplido las observaciones realizadas en la reunión anterior, pues, indica que hasta la fecha no ha recibido ningún documento de descargo, ante

esta situación en mi calidad de Representante Legal de la Compañía presento mi reclamo formal por esta insinuación ya que a la fecha solicitada se enviaron todos los documentos requeridos; sin embargo, revisa todas las actas de las Juntas realizadas con su respectiva documentación de sustento.

## **5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO**

Con relación a este tema debo indicar que se realizaron varios acercamientos con profesionales de la construcción para pedirles su ayuda en la construcción de las obras de infraestructura, se recibieron propuestas del Ing. Santiago Martínez que fueron conocidas por el Directorio que solicitó un diálogo con el Ing. Gabriel Ledesma, amigo personal del Doctor Rodrigo Cáceres para que pudiera explicar el alcance de la propuesta presentada por el Ing. Martínez.

Se insistió con los personeros de Iberhabitat para que nos haga llegar una propuesta para la ejecución de estas obras, pero no lo hicieron ya que adujeron no tener a la fecha el equipo necesario para llevar adelante estas obras.

Otros acercamientos con varios profesionales se pudieron realizar; sin embargo, no se han concretado porque no tienen la posibilidad de financiar todas las obras a cambio de tierras, que es la propuesta realizada por Ecovivicont S.A.

## **6. OTROS**

Vale indicar a los señores accionistas de la Compañía, la renuncia presentada por el Doctor Rodrigo Cáceres, Vicepresidente, por la prohibición que tenía de no poder ejercer esas funciones al haber aceptado las funciones de Subdirector General del I.E.S.S., ante esta situación el Directorio resolvió nombrar en su reemplazo al Doctor Oswaldo Obando para que cumpliera dichas funciones.

Se aprovechará de esta coyuntura para mantener reuniones con personeros del I.E.S.S., a fin de conseguir el financiamiento necesario que nos permita cumplir con el objeto social de la Compañía.

Con mucha pena debo también hacerles conocer de la trágica muerte de la Directora Principal, electa por ustedes, la Sra. Ana María Rivera, quien fue reemplazada por su Director Suplente, el señor Oscar Benítez.

En los próximos días el único heredero de la difunta Sra. Ana María Rivera, presentará la posesión efectiva de bienes y solicitará su inclusión como accionista de la Compañía.

## **7. ESTADOS FINANCIEROS**

En los balances cortados a diciembre del 2013, 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 nuevas normas NIFF y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## **8. 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 Ratificar los nombramientos de Auditor Externo, Comisario y Suplente de la Compañía, realizados por el Directorio de la Empresa en reunión del 14 de octubre del presente año.
- 7.4 Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2013, los mismos que se presentarán en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.
- 7.5 Aprobar la contratación de las obras de infraestructura con el constructor que presente la mejor oferta para estas obras, así mismo, aprobar la subdivisión de los ocho lotes de Conocoto, para entregar lotes a todos los socios que así lo deseen y finalmente aprobar el proyecto de vivienda, para los socios que también lo deseen, en el lote 10 de la mencionada subdivisión.



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