

## **INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2014 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 2014, 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 2014, ante el requerimiento de la Superintendencia de Compañías, la Presidencia Ejecutiva contrató los servicios del Lic. Segundo Alba, quien realizó la Auditoría Externa del ejercicio económico del año 2013; cumpliendo con la resolución de la Junta General de Accionistas reunida el 15 de enero del año 2015; además en la misma Junta, 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 2014.

### **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, y luego de pasar una nueva crisis de iliquidez, en el mes de agosto del presente año, se concreta la venta del lote dos de la subdivisión de Conocoto y con el producto de esta venta el ingreso de capital fresco a la Compañía relacionada Del Hierro Delca Cía. Ltda., la que luego de una resolución de Junta de Socios, presta una parte de esos dineros para poder solventar algunas deudas pendientes y otros gastos administrativos que se generaron en el periodo de iliquidez. De todos estos egresos tiene conocimiento el señor Interventor y por su intermedio la Superintendencia de Compañías.

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

Una vez que se obtuvo el préstamo concedido por Del Hierro Delca Cía. Ltda., se procedió al pago de algunos gastos administrativos con la finalidad de evitar que las deudas se hagan más grandes. Se han solventado deudas pendientes con el IESS, con el S.R.I., y al momento nos encontramos haciendo un trámite en el Municipio de

Quito, para obtener la revisión de los valores que por impuestos prediales nos toca cancelar, pues, los mismos superan los US\$ 40.000,00 incluidas multas, recálculos, etc. Se aspira que con el trámite indicado se pueda obtener una rebaja de por los menos unos US\$ 18.000,00, de esa manera se cancelarían dichos impuestos que son necesarios para continuar con la aprobación de los distintos estudios de los servicios básicos que nos permitirá iniciar las obras de infraestructura en los terrenos de Conocoto.

### **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, mientras no se pueda cancelar el impuesto predial que es un requisito habilitante para la firma de las escrituras.

Esperamos que este tema se pueda resolver a la brevedad posible, cuando la Compañía tenga la posibilidad de hacerlo.

### **2.3 PROYECTO CONOCOTO**

En este tema, vale recordar a los señores accionistas que, luego de varios meses de trámites de una dependencia a otra, por fin en el mes de julio se pudo solucionar el levantamiento de los gravámenes que pesaban sobre los lotes de la subdivisión de Conocoto y de esa manera continuar con las negociaciones de la compra venta del lote dos de dicha subdivisión.

Por otro lado, el saneamiento de este problema nos abrió la posibilidad de insistir en la construcción de las obras de infraestructura en los lotes de Conocoto, es así como se solicitaron a algunos constructores que presentaran sus ofertas para la realización de dichos estudios. Luego de analizar las propuestas presentadas, el Directorio de la Compañía decidió contratar los servicios profesionales del Ing. Marcelo Suárez para que realice todos los estudios necesarios que nos permitan tener en blanco y negro un presupuesto real del costo de las obras de infraestructura; así también, conseguir de todas las empresas públicas que ofrecen los servicios básicos, la aprobación para los lotes de Conocoto, contando para ello con un nuevo levantamiento topográfico y el estudio de suelos que permitirán conocer los niveles freáticos del lugar, que facilitarán la apertura de vías y otros trabajos adicionales.

Se espera solventar el pago de los impuestos prediales para culminar con el tema y proceder en forma inmediata al llamamiento a otro concurso de ofertas para poder iniciar con la construcción de las obras de infraestructura, manteniendo vigente la posibilidad que, la mayor parte del costo de estas obras, se puedan pagar con un lote de terreno.

Vale indicar que, para solucionar algunos otros inconvenientes presentados en la Compañía, se vendió el lote dos de la subdivisión al señor Román Figueras, Presidente de la Compañía Inmocrecer, con quien se rescilio la promesa de compra venta de los lotes 2, 3, 4, 5 y 6, recuperando para la Compañía los lotes 3, 4, 5 y 6 que sumados a los lotes 7, 8, 9 y 10 dan la posibilidad para que la Compañía luego de efectuar las obras de infraestructura pueda obtener mayores ingresos con la entrega de los lotes a todos los accionistas y socios que así lo desean.

## **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 período los trámites legales que se tuvieron que solventar tienen relación con el levantamiento de las medidas cautelares que pesaban sobre los lotes de la subdivisión de Conocoto, dispuestos por el Municipio de Quito, S.R.L., DINARDAP y Registro Mercantil del Cantón Quito. La duración de estos trámites fueron de aproximadamente seis meses por la incapacidad de las dos últimas dependencias de dar el trámite correspondiente para solucionar los inconvenientes que se presentaron.

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

A partir de enero de 2014 varias han sido las reuniones que se tuvieron con el señor Interventor con la finalidad de reunir toda la documentación exigida por la Superintendencia de Compañías, tendientes a levantar la intervención que pesa sobre la Compañía.

Se envió al Subdirector del Departamento de Intervención y Control, Ing. Christian Ñíguez, un cronograma de cumplimiento de varios temas que aún estaban pendientes por resolver, poco a poco, se fueron entregando todos los documentos que certificaban el avance que se tenía en la Compañía y poniéndonos al día en las

obligaciones con el ente de control; al momento, solamente queda pendiente el trámite de fusión por absorción de las dos compañías y el pago de las obligaciones económicas. Esperamos que a la brevedad posible se retome el tema de la fusión con la entrega de la escritura correspondiente y un convenio de pago para cancelar las obligaciones pendientes.

## **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.

Luego de varios llamados a otros profesionales de la construcción, se pudo por fin tener las propuestas solicitadas y luego de un análisis objetivo, el Directorio de Ecovivicont S.A., resolvió adjudicar el contrato para los estudios preliminares de las obras en los lotes de la subdivisión de Conocoto, el Ing. Marcelo Suárez, profesional que presentó la oferta que más convenía a los intereses de la empresa. Se espera que luego de estos estudios podamos emprender en la construcción de las obras de infraestructura, para luego lotizar los macro lotes y poder entregar a la brevedad posible los lotes individuales a los socios y accionistas de la Compañía, situación que permitirá cumplir con el objeto social y por ende levantar la intervención que persiste al momento.

## **6. OTROS**

Vale indicar a los señores accionistas de la Compañía que, luego de la renuncia presentada por el Doctor Rodrigo Cáceres, Vicepresidente, fue nombrado en su reemplazo el Dr. Oswaldo Obando, el mismo que ha venido desempeñando sus funciones hasta finales del año 2014.

Al momento se están haciendo todos los acercamientos posibles con varios profesionales de la construcción, que puedan financiar las obras de infraestructura en los lotes del Proyecto Conocoto, a cambio de tierra. Se han realizado ya varias reuniones con algunos profesionales a los que se les ha planteado esta alternativa y están estudiando la propuesta realizada por la Compañía.

Esperamos que para comienzos del año venidero se puedan tener listos todos los estudios de las obras mencionadas y poder emprender en la construcción de las mismas.

## 7. ESTADOS FINANCIEROS

En los balances cortados a diciembre del 2014, 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:

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Autorizar los nombramientos de Auditor Externo, Comisario Principal y Suplente de la Compañía, para el ejercicio económico del año 2015.
- 8.4. Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2014, los mismos que se presentarán en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.
- 8.5. 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