

INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., EN LIQUIDACIÓN, POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2015 A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

1. INFORME ADMINISTRATIVO.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL Y EL DIRECTORIO

Teniendo en cuenta las normas reglamentarias de la Superintendencia de Compañías, cumpíame presentar a la Junta General de Accionistas las actividades desempeñadas por la Administración durante el ejercicio económico 2015, 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 17 de enero de 2015, con una reestructuración parcial al ser electos dos nuevos directores, 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 Auditorías del ejercicio económico del período 2015, cumpliendo con la resolución de la Junta General de Accionistas reunida el 5 de agosto del año 2015, la Presidencia Ejecutiva contrató los servicios de la firma Aguirre & Asociados, cuyo Representante Legal es el Lic. Nelson Aguirre, para que realice la Auditoría Externa del ejercicio económico 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 2015.

2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS

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 contando con el préstamo de algún dinero que nos proporcionó nuestra Compañía relacionada **DEL HIERRO DELCA CÍA LTDA., EN LIQUIDACIÓN**, se pudieron solventar algunas deudas pendientes y otros gastos administrativos que se generaron en el periodo de iliquidez; entre otros, pagos de impuestos al S:R:l, pago del 20% del valor total y algunas cuotas del convenio de pago que se firmó con la Superintendencia de Compañías para cancelar las contribuciones pendientes de años anteriores, honorarios para el trámite de reactivación de la compañía entre otros. De todos estos egresos siempre ha tenido 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. Como la única propietaria y accionista de del Hierro Delca Cía. Ltda., en liquidación y luego de conseguir una rebaja de aproximadamente US\$ 10.000 en los rubros de solar no edificado de cinco de los ocho lotes propiedad de nuestra Compañía, se lograron cancelar alrededor de US\$ 8.000 por los impuestos prediales de los lotes de Conocoto y el saldo restante diferirlo en cuotas a 24 meses plazo para cubrir el valor total de los impuestos prediales y de esa manera 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. en Liquidación 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; además, al estar la Compañía en situación de disolución y liquidación no se puede ejecutar la firma de ningún documento legal.

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

2.4 PROYECTO CONOCOTO

En el mes de enero del año 2015, el Directorio de la Compañía aprueba la contratación de los estudios de factibilidad, estudios de suelos, nuevo levantamiento topográfico y otros con la finalidad de tener la documentación necesaria para poder aprobar las obras de infraestructura en los lotes de Conocoto.

Ante esta nueva posibilidad de cumplir con el objeto social de la Compañía, el Directorio resolvió invitar a algunos constructores para que presenten sus ofertas para la realización de dichos estudios. Luego de recibir las propuestas y en una nueva reunión de Directorio se analizaron las propuestas presentadas, las mismas que luego de un análisis sesudo y objetivo por parte del Directorio de la Compañía llevaron a tomar la decisión de 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 una 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.

Una vez comunicado el resultado del concurso al Ing. Marcelo Suárez, y luego de revisar detenidamente el contrato realizado para este tema, se firma el mismo el 16 de enero del año 2015 y se solicita al Ing. Suárez cumplir con todos los plazos fijados para poder tener un presupuesto de obras bastante real para seguir trabajando en el objetivo de realizar las obras de infraestructura.

Se espera solventar el pago de los impuestos prediales que permitirán presentar la documentación requerida por cada una de las empresas públicas de servicios básicos y obtener las correspondientes autorizaciones para 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.

Concluidos los estudios por parte del Ing. Suárez, se pudo tener el presupuesto de obras, en octubre del año 2015, el mismo que ascendía a la suma de US\$ 442.000,00 aproximadamente, este presupuesto fue analizado por el Arquitecto Bolívar Yerovi e Ing. Patricio Tulmo, directores de la Compañía y profesionales en la materia, una vez concluido el análisis llegaron a la conclusión de que estaban muy convenientes para la Compañía y en base a éste se podía llamar a un nuevo concurso de ofertas para la ejecución de las obras de infraestructura.

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. INFORMACIÓN DE HECHOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Durante el presente período los trámites legales que se tuvieron que solventar tienen relación con la solicitud de revisión de los valores del impuesto predial de los ocho lotes de la subdivisión de Conocoto, en lo relacionado con los valores calculados por solar no edificado, la solicitud de firma de un convenio de pago para cancelar los valores que se adeudan a la Superintendencia de Compañías por contribuciones desde el año 2013, la petición que se hiciera al S.R.I. para que se den de baja los valores del anticipo al impuesto a la renta por el año 2015 y finalmente la escritura de reactivación de la compañía para presentar el trámite respectivo en la

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para de esta manera solucionar el tema de la disolución y liquidación de la compañía.

4. GESTIONES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Desde el mes de enero de 2015, 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 Íñiguez, 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.

El 19 de junio se realiza una nueva Inspección a la Compañía por parte de la Ec. Silvia Luna, funcionaria de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la misma se solicita documentación que, a su debido tiempo, fue entregada en el organismo de control y que aparentemente no fue entregada a sus destinatarios; por otro lado, se hace conocer que la Superintendencia había solicitado al Registro Mercantil la inscripción de la disolución y liquidación que con fecha mayo de 2002 ya fue resuelta por el organismo de control y por tanto estaba ya nombrado el liquidador.

Esta noticia obligó a que buscáramos una reunión con la Dra. Mayra Reyes, Subdirectora de Disolución, la misma que fue posible 5 días después de la Inspección. En esta reunión, la funcionaria solicitó que a la brevedad posible, antes de que se poseione el liquidador, se convoque a Junta General de Accionistas de la Compañía y que en esa reunión se decida solicitar la reactivación inmediata de la empresa a fin de que se pueda cumplir con el objeto social y seguir como una empresa en marcha.

Se pudo convocar a la Junta General de Accionistas para el 5 de agosto del año 2015, en la misma se tomó la resolución de solicitar la reactivación de la compañía y por lo tanto hacer de manera inmediata la escritura correspondiente; con fecha septiembre 11 se presenta el trámite de reactivación y como resultado del mismo se fija para el 22 del mismo mes y año la Inspección por parte de la Ec. Patricia Vega. En la misma se revisan uno a uno todos los folios del libro de acciones y accionistas de la compañía y se hacen algunas observaciones que se deben arreglar de manera inmediata.

A partir de estas rectificaciones, se están entregando en las oficinas de la compañía, las nuevas acciones y cambiándolas con las anteriores.

Finalmente, con fecha 12 de diciembre del año 2015 toma posesión de su cargo el nuevo Interventor nombrado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Lic. Lauro Rivadeneira en reemplazo del Lic. Carlos Espinosa.

5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO

Teniendo en cuenta lo más conveniente para la Compañía, el Directorio decidió que para la contratación de las obras de infraestructura se solicite a los constructores a los que se invitará, un plan de financiamiento de las mencionadas obras, con la finalidad de poder financiar con la dación en pago de algún lote de terreno.

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., hoy en liquidación**, 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 elección de los Directores en la Junta de Accionistas del 17 de enero se nombró al Dr. Rodrigo Cáceres, como Vicepresidente de la Compañía, el mismo que ha venido desempeñando sus funciones hasta la presente fecha.

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. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO PRECEDENTE. ESTADOS FINANCIEROS

En los balances cortados a diciembre del 2015, 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.**, hoy en liquidación, 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.

Favor ver cuadro comparativo al final del informe.

8. PROPUESTA SOBRE LAS PÉRDIDAS OBTENIDAS DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2015.

Solicito a la Junta General de Accionistas de **ECOVIVICONT S.A.**, EN LIQUIDACIÓN, autorizar que las pérdidas del ejercicio económico del año 2015 se acumulen hasta que pueda darse la fusión de las empresas, una vez que éstas hayan sido reactivadas.

9. RECOMENDACIONES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO.

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

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Autorizar los nombramientos de Auditor Externo, Comisario Principal y Suplente de la Compañía, para el ejercicio económico del año 2016.
- 9.4 Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2015, los mismos que se presentarán en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.



Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO