

**INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE
ECOVIVICONT S.A., EN LIQUIDACIÓN, POR EL EJERCICIO
ECONÓMICO 2016 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, cúpleme presentar a la Junta General de Accionistas las actividades desempeñadas por la Administración durante el ejercicio económico 2016, 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, como siempre, 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 2016, cumpliendo con la resolución de la Junta General de Accionistas reunida el 15 de junio del año 2016, la Presidencia Ejecutiva contrató los servicios del Lic. Segundo Alba, Auditor Externo mae 382, para que realice la Auditoría Externa del ejercicio económico del año 2016; 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 2016.

2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS

2.1 REDUCCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS

A pesar de que, a lo largo de todos estos años, no ha habido ingresos que permitan cumplir con todas las obligaciones económicas de la Compañía, lo poco que se conseguía se gastaba con total austeridad y con pleno conocimiento y visto bueno del señor Interventor; además, contando siempre 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.I, 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, pago de servicios básicos entre otros. Todos estos egresos se manejaron con total transparencia y teniendo en cuenta que de todos estos gastos 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., siendo nuestra Compañía la única propietaria de todas las participaciones de del Hierro Delca Cía. Ltda., en liquidación; al momento, se está tramitando la rebaja de un valor considerable en los rubros de solar no edificado de cinco de los ocho lotes de la subdivisión de Conocoto, gracias al apoyo del Dr. Renán Manosalvas, miembro de nuestro Directorio, para poder bajar el monto total de los impuestos prediales y poder realizar un convenio de pago y poder cancelar la totalidad de los mencionados impuestos, requisito de mucha importancia para poder conseguir 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

En este punto se hace necesario recordar a todos los señores accionistas que, durante todo este tiempo siempre ha estado latente solucionar en forma definitiva la situación contractual con la constructora Mykasa, múltiples han sido las reuniones mantenidas con el señor Gerente de la misma, 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

Recuerdo a los señores accionistas de Ecovivicont S.A., en liquidación que, en el mes de enero del año 2015, el Directorio de la Compañía apruebo 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.

Luego de recibir las propuestas de tres constructores que fueron invitados a participar, en 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 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.

En el mes de octubre del año pasado se pudieron tener concluidos todos los estudios, de los que ya se habló, para los terrenos de Conocoto por parte del Ing. Marcelo Suárez, profesional que fue contratado para que se encargue de estos estudios; una vez que se pudo tener el presupuesto de obras, el mismo que ascendía a la suma de US\$ 442.000,00 aproximadamente, estos cálculos se los puso a disposición del Arquitecto Bolívar Yerovi e Ing. Patricio Tulmo, directores de la Compañía y profesionales en la materia, para que puedan analizarlos y establecer si los mencionados rubros estaban correctos. 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.

En el mes de enero de 2016 se mantuvo una nueva reunión con el Ing. Marcelo Suárez, profesional de la Construcción al que se le planteó que financie la ejecución de las obras de infraestructura a cambio de un lote de terreno. Varias fueron las reuniones mantenidas con el constructor hasta que al final se pudo conseguir que financie un 80% de las obras y el restante 20% los pondría la propietaria de los lotes de terreno, nuestra Compañía relacionada Del Hierro Delca Cía. Ltda., en liquidación, que a esa fecha tenía los dineros para poder cumplir con este compromiso. A la brevedad posible y, una vez más, con la ayuda de los miembros del Directorio Dr. Rodrigo Cáceres, Arq. Bolívar Yerovi y Dr. Renán Manosalvas, se pudo tener el contrato para la ejecución de las obras de infraestructura que, a pesar de haber sido sugerido por el Directorio, para que pueda firmarlo la liquidadora Del Hierro Delca Cía. Ltda., en liquidación, no se lo pudo firmar.

Pasaron dos meses de estas conversaciones y recibimos la visita del señor José Salazar, accionista de la constructora Andesa, propiedad de su hijo, para analizar el posible financiamiento para la ejecución de las obras. Una nueva reunión y se llegó al acuerdo de financiar totalmente las obras a cambio del lote de terreno número cuatro de la subdivisión de Conocoto con la condición de que, previo la firma del contrato para la ejecución de las obras, se entreguen todas las aprobaciones municipales listas. Una vez más, de las tantas que hemos tenido, la falta de liquidez en la compañía nos impidió que pudiéramos cancelar los impuestos prediales y otros gastos necesarios para tener las aprobaciones municipales.

Nueva espera y búsqueda de inversionistas que quieran financiar las obras de infraestructura que nos permitan levantar la hipoteca que pesa sobre los lotes de la

subdivisión de Conocoto a favor del Ilustre Municipio de Quito como garantía de ejecución de dichas obras.

A mediados de Agosto de 2016, se recibe una nueva propuesta, esta vez de la constructora Myknownattic Cía. Ltda., representada por el Ec. Carlos Gallardo, en la que manifiesta su deseo de financiar las obras a cambio del lote cuatro de la subdivisión de Conocoto y se ofrece a facilitar los dineros necesarios para solventar las cosas que hay que pagar; además, se compromete a iniciar inmediatamente con los trabajos preliminares los mismos que se inician el 12 de septiembre de 2016 y a prestar su contingente para conseguir las aprobaciones respectivas. Reunido el Directorio de Ecovivicont S.A., en liquidación analiza la propuesta y decide sugerir a la Liquidadora de Del Hierro Delco Cía. Ltda., en liquidación a firmar el contrato para la ejecución de obras y emprender en lo que se tiene previsto.

El 25 de Octubre se presenta la solicitud de factibilidad del servicio de agua potable en los terrenos; así como, se solicita se emitan los parámetros de la red de alcantarillado y agua potable a fin de corregir los planos iniciales y presentarlos para su aprobación definitiva. Estos requerimientos nos entregan en ocho días siguientes a la presentación, gracias a las amistades que se tuvo en la Empresa de Agua y Alcantarillado que ayudaron para que lo solicitado sea atendido a la brevedad posible, y finalmente con estos requisitos se pudieron hacer nuevos planos y por la gentileza del Ec. Gallardo para ayudarnos se pudieron, por fin, conseguir las aprobaciones municipales y consecuentemente continuar con las obras de infraestructura en los lotes de la subdivisión de Conocoto.

2.5 PROYECTO CONDADO

Pese a que ya no existe 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 han realizado múltiples gestiones, 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 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 del recurso de revisión realizado 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 presentar todos los informes y documentos solicitados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que nos permita, a la brevedad posible, conseguir la reactivación de la Compañía y poder realizar la fusión con su empresa relacionada Del Hierro

Delca Cía. Ltda., en liquidación y poder sanear de esta manera los problemas que presenta Ecovivicont, evitando de esta manera llegar a la disolución y liquidación de la compañía.

4. GESTIONES ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Desde inicios del año 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.

Precisamente por todo lo presentado y con el afán de verificar los documentos entregados, con fecha 22 de febrero de 2016 se realiza una Inspección a la Compañía en la misma que se determinan algunos inconvenientes que se deben corregir en los libros de Acciones y Accionistas. De manera inmediata se dispone al Contador de la Empresa a que proceda con los arreglos sugeridos y se entregue los documentos al señor Interventor para solventar dichas observaciones.

El 10 de marzo de 2016 se tuvo una reunión con la Dra. Mayra Reyes, Subdirectora del departamento de Disolución y Liquidación, en la misma que se le hizo conocer los avances que, hasta la fecha, se han dado para poder cumplir con el Objeto Social de la Compañía y de esa manera evitar la liquidación.

El 20 de mayo se realiza una nueva Inspección a la Compañía por parte del Ing. Patricio Rengifo, funcionario de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la misma se solicita actualizar los saldos de los clientes del Condado y Conocoto con la finalidad de verificar el valor total de las acreencias de los socios y accionistas; así mismo, sugiere ir preparando las promesas de compra venta que se utilizarán para la entrega de los lotes de terreno una vez que la Compañía haya superado el proceso de disolución y liquidación.

Finalmente, se deja constancia de que se seguirá cumpliendo con todas las sugerencias provenientes del ente de Control y que estén encaminadas a la solución de todos los problemas que tiene hasta el término del presente ejercicio económico.

5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO

Como pudo mencionarse en el numeral 2.4 de este informe, cuando se menciona las actividades realizadas en el Proyecto Conocoto, se logró conseguir el financiamiento necesario para poder ejecutar las obras de infraestructura en los terrenos de propiedad de Del Hierro Delca Cía. Ltda., en liquidación, cuya única dueña de todas las participaciones es Ecovivicont S.A., en liquidación. Este financiamiento permite que las obras de infraestructura se sigan construyendo hasta dejarlas completamente terminadas y entonces pedir el levantamiento de la hipoteca que pesa sobre esos lotes.

Cabe indicar que la entrega del lote cuatro de la subdivisión de Conocoto, se entregará oficialmente una vez que se hayan culminado las obras, se haya entregado a las diferentes empresas de servicios básicos y por ende el levantamiento de la hipoteca.

Se ha sugerido a la Señorita Liquidadora de Del hierro Delca, proceder paralelamente a la ejecución de las obras con la nueva subdivisión de cada macro lote en varios micro lotes con una superficie de 600 metros de acuerdo a lo que dice en la nueva regulación del municipio y de esta manera poder entregar los lotes totalmente escriturados y legalizados.

6. OTROS

Con todos los trámites que hasta el momento se han realizado, esperamos reactivar las dos compañías para poder cumplir con el proceso de fusión que facilitaría en lo posterior, actuar con mayor libertad y seguridad para cumplir con el objeto social de la Compañía y sanear todos los problemas societarios, económicos y legales que al momento se tienen al estar en estado de disolución y liquidación.

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

En los balances cortados a diciembre del 2016 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 2016.

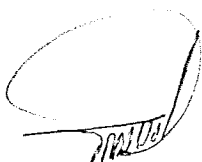
Solicito a la Junta General de Accionistas de **ECOVIVICONT S.A., EN LIQUIDACIÓN**, autorizar que las pérdidas del ejercicio económico del año 2016 se acumulen hasta que pueda darse la fusión de las empresas, una vez que éstas hayan sido reactivadas por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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 que, como siempre, 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 2017.
- 9.4** Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2016, los mismos que se presentarán en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.

Quito, julio de 2017



Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO