

## **INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., EN LIQUIDACIÓN, POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2017 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, cúmpleme presentar a la Junta General de Accionistas las actividades desempeñadas por la Administración durante el ejercicio económico 2017, 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 2017, cumpliendo con la resolución de la Junta General de Accionistas reunida el 8 de agosto del año 2017, la Presidencia Ejecutiva contrató los servicios del Lic. Segundo Alba, Auditor Externo rnae 382, para que realice la Auditoría Externa del ejercicio económico del año 2017; 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 2017.

### **2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS**

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

A pesar de que, a lo largo de todos estos años, no han 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 de cuotas relacionados con la tabla de amortización que nos entregó la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 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, Valores y Seguros.

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

Con los préstamos concedidos 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, igual de lo que se hizo el año anterior, 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 de esa manera cancelar la totalidad de los mencionados impuestos, requisito de mucha importancia para 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**

Es menester recordar a los señores accionistas de la Compañía que luego de la firma del contrato para la ejecución de las obras de infraestructura en los terrenos de Conocoto por parte de la Constructora Mykasa, nuevamente asomaron los problemas con relación a los planos para las obras de alcantarillado y agua potable realizados por el Ing. Suárez.

Por un lado, el hecho de que no asomaba para entregar los mencionados documentos, varias visitas a su oficina y tiempo perdido, hasta que al fin se pudo

obtener lo deseado para entregar los mismos a las empresas de agua potable y alcantarillado con la finalidad de que sean aprobados; nuevo tropiezo, una vez que los planos fueron entregados a las empresas municipales de agua potable y alcantarillado se detectan fallas en los mismos por no cumplir con ciertas exigencias; se tomó la decisión de hacer nuevos planos que cumplan con estos requisitos, los mismos que por la gentileza del Ec. Gallardo para ayudarnos se pudieron lograr en el menor tiempo posible y, por fin, conseguir su reingreso a las empresas indicadas hasta poder tener las aprobaciones correspondientes y consecuentemente continuar con las obras de infraestructura en los lotes de la subdivisión de Conocoto.

En el mes de enero de 2017, se iniciaron las excavaciones para la red de alcantarillado y agua potable, las mismas que no pudieron ejecutarse como estaba previsto por el invierno que no permitía trabajar según lo planificado; sin embargo, poco a poco se avanzaba y como no podíamos dejar de hacer un seguimiento de los trabajos, el Directorio en pleno realizó una visita al terreno en el mes de febrero para verificar el avance de la obras. Es necesario indicar también, que el Ing. Patricio Tulmo, Director de la Compañía y profesional en la rama de Ingeniería Civil, fue designado por el Directorio como fiscalizador de la obra y el Arq. Bolívar Yerovi, administrador de la misma.

Superando las inclemencias del tiempo, las obras tomaban cuerpo y en los terrenos otro eran el panorama que podía observarse, inició la puesta de la tubería del alcantarillado, poco a poco los bordillos se construían y la maquinaria que siempre estuvo en los terrenos hacían ver que, esta vez, las cosas debían llegar a su feliz término.

Paralelamente a esto, se hacían los trámites necesarios para presentar los planos eléctricos y telefónicos a las empresas correspondientes, con el objetivo de obtener los permisos y las aprobaciones que permitan iniciar con estas obras; en esta parte se hace indispensable manifestar que los planos estaban estructurados para que el cableado sea aéreo; sin embargo, se consiguió del Gerente de la Constructora Mykasa, que acepte y asuma el costo adicional que debía gastarse para soterrar todo el cableado, con mucha generosidad accedió y ahora esas obras están realizadas a lo que exige la ordenanza actual para estas lotizaciones.

Todo marchaba sobre ruedas, pero como siempre asomó un nuevo problema, la denuncia de un vecino de nuestros lotes, un Ing. Monge, que con mala fe, en su denuncia, indicaba que hemos realizado excavaciones profundas que pusieron en riesgo la estabilidad de un talud de la quebrada que separaba su lote con el nuestro, que habíamos realizado obras en los bordes de quebradas y que estábamos ejecutando las obras sin las autorizaciones municipales. Se encomendó al Dr. Belfor Tapia, profesional del derecho para que asuma la defensa en este juicio malintencionado y presente todas las pruebas de descargo para superar este inconveniente y podamos seguir con los trabajos que fueron suspendidos por disposición de las Autoridades Municipales que conocen de este caso.

Como parte de una providencia dentro de este juicio, se realizó una inspección a los terrenos para que puedan verificar que todo lo mencionado en la denuncia no se apegaba a la verdad; a pesar de que todo parecía obvio, la presencia de los abogados de la parte contraria en un auto con placas del Cuerpo Diplomático, incidió en los criterios que mantuvo la Arquitecta que realizó la Inspección con relación a nuestras pruebas. Esperamos que esto se resuelva lo más pronto y culminar con nuestro objetivo de terminar las obras de infraestructura.

Finalmente, en este tema vale indicar que paralelamente a la ejecución de las obras, se decidió llamar a un concurso de ofertas para la nueva subdivisión de los macro lotes, a la que se presentaron el Arq. Jorge Logacho y Constructora Mykasa, el Directorio de Ecovivicont S.A. En Liquidación, cuidando siempre de conseguir lo mejor para la Compañía, sugirió a la Liquidadora Del Hierro Delca Cía. Ltda., en liquidación que se adjudique el contrato para esta nueva subdivisión, a la constructora mykasa por ser la más baja en los costos, esperamos que a la brevedad posible podamos tener aprobada esta subdivisión.

## **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 que hasta la fecha no se resuelve pero que nos ha obligado a firmar un convenio de pago de estos valores con la finalidad de evitar juicios coactivos que den al traste con todo lo planificado; así mismo al momento enfrentamos un juicio coactivo por parte del Municipio de Quito, por valores adeudados de los impuestos prediales desde el año 2013, se ha cancelado todo lo que corresponden a los años 2013 y 2014, quedando pendiente los años 2015 y 2016, esperamos pronto poder salir de este inconveniente que ha causado inconvenientes de congelamiento de las cuentas personales de la Liquidadora; así como también, la prohibición de salida del país y la prohibición de enajenar los lotes de la subdivisión; 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 de esta manera sanear los problemas que presenta Ecovivicont, evitando llegar a la disolución y liquidación de la compañía.

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

Recuerdo a los señores accionistas que desde el año 2015 se inició el proceso de reactivación de nuestra Compañía y varias han sido las gestiones para poder conseguir el levantamiento de la disolución y liquidación que pesa sobre Ecovivicont desde el año 2002.

En el mes de abril de 2017 se mantuvo una reunión con la Ec. González funcionaria de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la misma se insiste en que cada vez que solicitan alguna documentación, se la presenta y nuevamente se produce el mismo círculo vicioso, consecuentemente se aclara que todo lo relacionado con los terrenos de Conocoto es responsabilidad de Del Hierro Delca Cía. Ltda. En liquidación y no de Ecovivicont S.A. en liquidación y por lo tanto, se puede conceder la reactivación de la misma. Se solicita nueva documentación la misma que es entregada dentro del tiempo solicitado.

En el mes de junio nueva reunión en la Superintendencia de Compañías para conocer respuesta a la documentación enviada, se indica que todo está en estudio y no hay plazo para tener otra respuesta concreta respecto a la petición realizada. Pasan dos meses y se insiste con una comunicación a la Ec. Soler en la que se exige una respuesta a nuestro trámite, la contestación que habrá una nueva inspección a la Compañía. El 20 de septiembre se recibe la visita del Ec. Concha funcionario del Departamento de Inspecciones quien ha sido designado para hacer, una vez más, una revisión de toda la documentación que reposa en los archivos de la Empresa.

Culminada la inspección se solicita nueva documentación necesaria para poder dar respuesta al pedido de reactivación, se entrega la misma; sin embargo, vía telefónica se solicita otros documentos que anteriormente ya fueron entregados al organismo de control pero que no se supo a donde fueron a dar. Más seguimiento hasta que se nos indicó que toda la documentación de respaldo pasó a manos de la Dra. Paulette Vega, funcionaria del departamento Jurídico de la Superintendencia de Compañías.

Se consigue una reunión con la mencionada funcionaria la que solicita se le permita trabajar en el estudio de la documentación que recibió, antes de poder sugerir la reactivación. Se espera una días para poder tener una nueva reunión con la Dra. Vega, es así como el 14 de noviembre se visita a la funcionaria la que, por fin, nos dio la buena noticia de que está trabajando en la resolución la misma que es totalmente positiva.

Llegó el día esperado con ansias, 29 de noviembre de 2017, se retira del Centro de Atención al Usuario (CAU), los tres ejemplares de la Escritura de Reactivación, para poder continuar con el trámite respectivo que consistía en la marginación en la notaría cuarenta, de la escritura de reactivación, la marginación en la notaría cuarta de la escritura de constitución de la Compañía y finalmente la inscripción en el Registro Mercantil de la reactivación de Ecovivicont S.A., que luego de varios años en situación de disolución y liquidación volvía a ser una empresa en marcha y totalmente activa. Objetivo conseguido y a seguir adelante.

## **5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO**

Vale recordar que luego de varios intentos realizados por esta Administración, 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, que fue cedido a cambio del financiamiento, 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, a todos los socios y accionistas interesados, lotes de terreno totalmente escriturados y legalizados.

## **6. OTROS**

Con la reactivación de Ecovivicont S.A., se continuará con el trámite pendiente de la fusión de las dos empresas, lo que permitirá sanear todas las pérdidas que hasta este ejercicio se mantienen, netear todas las cuentas de activos y pasivos para dejar de esta manera una sola Compañía completamente en marcha lo 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 han tenido antes de conseguir la reactivación de nuestra Compañía.

Es necesario indicar que al conseguir la fusión de las dos empresas relacionadas, se dará la posesión efectiva de los terrenos de Conocoto y todos los activos y pasivos, además de las deudas y problemas legales pasarán a Ecovivicont S.A.

**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 2017 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 reactivada**, 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 2017.**

El Directorio de Ecovivicont S.A. sugiere a la Junta General de Accionistas, autorizar que las pérdidas del ejercicio económico del año 2017 se acumulen hasta que pueda darse la fusión de las empresas, una vez que se concluya el trámite de reactivación de nuestra Compañía 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 2018.
- 9.4 Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2017,



**ECOVIVICONT S.A.**

los mismos que se presentarán en forma inmediata a la Superintendencia de Compañías.

Quito, marzo 21 de 2018

Ing. Fernando Rojas A.  
PRESIDENTE EJECUTIVO