



85417

**ECOVIVICONT S.A.**

## INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2006 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 2006, para lo cual he contado con la colaboración decidida y desinteresada de seis miembros principales y seis suplentes del Directorio, los mismos que fuimos elegidos en la Junta General de Accionistas de la Empresa, el 20 de noviembre de 2004, quienes hemos trabajado con responsabilidad y honestidad para sacar adelante la Compañía. Así mismo se reeligió al Lic. Fernando Arteaga, anterior Contador de la Compañía para que se haga cargo del puesto de Gerente Administrativo, el mismo que hasta la fecha lo ha cumplido en la medida que la difícil situación económica de la empresa, lo ha permitido.

Para llevar a cabo las Auditorias del ejercicio económico del presente período, el Directorio decidió contratar los servicios de la firma Bermúdez y Asociados, que hicieron la Auditoría de los años 2003 y 2004, por decisión de la junta General de Accionistas del 20 de noviembre del 2004, y por pedir honorarios acordes a lo que la empresa puede cancelar.

### 2. LOGROS ALCANZADOS

#### 2.1 REDUCCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS

En todo lo que ha sido posible se mantuvo una austeridad total en cuanto a gastos se refiere, más aún sabiendo que los ingresos a la empresa casi eran nulos. Los pocos ingresos que se tuvo son gracias a la colaboración mensual de todos los miembros del Directorio, principales y suplentes, que se comprometieron a cancelar la cantidad de USD. 50 mensuales para solventar los gastos mínimos de arriendo y servicios básicos; vale indicar también que los pocos socios que se comprometieron a cancelar el valor de USD. 400,00 de la letra de cambio firmada, han ido pagando según sus recursos.

A pesar de los pocos ingresos se ha podido mantener a la Compañía aún con vida y haciendo todos los esfuerzos necesarios para lograr el saneamiento definitivo de la misma y por ende buscar el cumplimiento de los objetivos de hace 9 años atrás.

*gs.*

Nueva Dirección: Sarmiento No. 177 y Portete (Sector Centro Comercial Olímpico)  
Teléfonos: 243-2985 / 227-9996

## **2.2 ARREGLO DE LA DEUDA CON SEÑOR LOUIS ECHEVERRI**

Lastimosamente y a pesar de todos los esfuerzos puestos para solucionar esta problema, el más serio y difícil de todos, hasta la presente fecha aún no se ha podido cumplir; pues, la burocracia y la serie de trabas que nos ha puesto el Municipio de Quito han sido causa para no lograr este objetivo. Vale indicar que uno de los motivos para esta demora ha sido el cambio de zonificación que hicieron en nuestro lote, esto es, de una zonificación A602 que tenía nuestro proyecto, se paso a dos zonificaciones completamente absurdas, la una A1004 en una franja de 50 metros hacia adentro de la carretera a Amaguaña y a partir de esa la zonificación A2502 con un coeficiente de construcción mínimo.

Esta situación nos llevó a buscar la salida más rápida a estos problemas con el planteamiento de la desmembración del lote en dos grandes lotes, con la finalidad de poder entregar el uno al señor Echeverri y sanear esta deuda que lleva más de cinco años; para el efecto, se contrataron los servicios profesionales del Dr. Pool Martínez, profesional del Derecho especializado en solucionar estos problemas municipales, esperamos que para comienzos del año próximo se solucione este inconveniente.

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

La difícil situación en que quedó nuestra empresa, creo la desconfianza total de socios y accionistas, quienes dejaron de aportar sus dineros creando una situación por demás difícil en la Compañía; por esta razón, durante todo el año no se ha podido cancelar los haberes a los empleados que, en algunos casos, trabajaron por un período a medio tiempo y en otros con permisos sin sueldo hasta sanear esta problemática.

Por lo anteriormente expuesto tampoco, hasta la fecha, se han podido sanear las deudas existentes con entidades del Estado como son: IESS, SRI, SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, y otros como los impuestos prediales. Confiamos que las gestiones que se han realizado posibiliten el aporte de los socios y mediante financiamientos se puedan ir cancelando dichas deudas.

## **2.4 FINIQUITO DEL CONTRATO CON MYKASA**

En busca de encontrar una salida justa al problema con la Constructora Mykasa, se solicitó por vía civil la Inspección Judicial a los terrenos de Conocoto y Condado, con la finalidad de establecer la real ejecución de obras y contrastarlos con las planillas que se pagaron por esos conceptos.

*FA*

Nueva Dirección: Sarmiento No. 177 y Portete (Sector Centro Comercial Olímpico) Teléfonos: 243-2985 / 227-9996
---



**ECOVIVICONT S.A.**

Como es de conocimiento de todos, en el mes de julio de 2004, el Gerente General de Mykasa, a través, de uno de los Juzgados de lo Civil, plantea un Juicio de reclamación de incumplimiento del contrato, el mismo que no continua gracias a la intervención oportuna de quienes hoy estamos frente a la empresa y que con la mejor predisposición buscamos siempre llegar a un acuerdo que no lesione los intereses de nuestra Compañía.

Es así como, luego de varias reuniones (incluido una de Directorio de ECOVIVICONT S.A. y una Junta General de Socios de DEL HIERRO DELCA CÍA LTDA.), pudimos llegar a un acuerdo con la Constructora Mykasa y por ende la terminación del contrato, el mismo que se legalizará en forma definitiva cuando salgan las aprobaciones municipales.

## **2.5 PROYECTO CONOCOTO**

Por lo expuesto anteriormente, el proyecto de Conocoto no ha podido iniciarse, más bien se han tenido que hacer una serie de trámites Municipales para lograr que se mantenga vigente la aprobación del anteproyecto nuevo.

Una vez más las sabias decisiones del personal del Municipio dieron al traste con nuestro proyecto, las nuevas zonificaciones y el hecho de no tener la desmembración del terreno no han permitido culminar con éxito las metas propuestas, esperamos que una vez solucionados estos inconvenientes se pueda, nuevamente, viabilizar este proyecto y hacer realidad un sueño que por nueve años nos ha mantenido con expectativas de verlo hecho una realidad.

### **2.5.1 PERMUTA DE PROPIEDADES**

Al igual que la deuda con el señor Echeverri, este proyecto de permuta entre el Ing. Milton Silva, dueño de casa donde funcionan nuestras oficinas y la Compañía, tampoco ha podido cristalizarse, una vez más, gracias a la ligereza con que el Municipio ha tramitado nuestro proyecto.

Esta situación nos ha traído una serie de inconvenientes con la otra parte, pues, tampoco se puede legalizar el convenio de permuta por no existir la desmembración de lotes que nos permita entregar con escrituras lo que se había convenido; además la falta de pago puntual del arriendo de las oficinas han hecho que se cree un ambiente de desconfianza entre el dueño de casa y nosotros, razón por la cual hemos buscado la mejor manera de llegar a un acuerdo y dar por terminado este inconveniente.

*FA*

Nueva Dirección: Sarmiento No. 177 y Portete (Sector Centro Comercial Olímpico)  
Teléfonos: 243-2985 / 227-9996



**ECOVIVICONT S.A.**

Con la intervención de nuestro Asesor Jurídico y luego de varias reuniones mantenidas con el Abogado del Ing. Silva, se logró por fin resciliar la promesa de permuta, evitando que se cobre a la empresa la multa que por incumplimiento de la misma se estipulaba en una de las cláusulas de la promesa y que ascendía a la suma de USD. 20.000,00.

## **2.6 PROYECTO CONDADO**

Luego de una serie de trámites tendientes a conseguir el financiamiento que nos permita llevar a cabo la realización de este proyecto y ante la imposibilidad de lograr los mismos, basados en una resolución de la Junta General de Accionistas del 20 de noviembre del 2004, una vez ratificada en Directorio, se resolvió sacar a la venta este terreno, previo una análisis de costos y avalúos de otros terrenos del sector.

Sin haberlo buscado llegó a nuestras oficinas el intermediario Ec. Patricio Troya, quien se ofreció a realizar a la brevedad posible la venta del mencionado lote. Varias fueron las reuniones y la documentación solicitada por los compradores hasta tomar una decisión, que por cierto demoró aproximadamente seis meses, pero al fin en el mes de septiembre de este año se pudo firmar la promesa de compra venta del terreno en un valor que nos iba a permitir el saneamiento total de las deudas de la compañía y a la vez tener el dinero necesario para emprender el proyecto de Conocoto, una vez solucionados los problemas.

Los compradores fueron los miembros del Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano, los mismos que se comprometieron a firmar las escrituras definitivas de traspaso de dominio a la brevedad posible y una vez que se pueda llegar a un acuerdo sobre el financiamiento del valor total de la venta, el mismo que fue de USD. 1753000,00. La Compañía recibió a la firma de la promesa de Compra Venta la suma de USD. 169.000, los mismos que sirvieron para emprender el saneamiento de la empresa.

## **3. TRÁMITES LEGALES**

Dentro de este año hemos tenido que superar varias reclamaciones judiciales, tanto de socios como de trabajadores, el último y que aún sigue pendiente el propuesto por el cuidador del terreno del Condado, señor Juan Cabezas, quien propuso en primera instancia el visto bueno al empleador el mismo que le fue concedido en forma por demás extraña puesto que jamás se realizó la diligencia en el lugar de trabajo y peor aún cuando se ha dado la resolución nunca fuimos comunicados de la misma, esta irregularidad causó la reclamación ante el Juzgado de Trabajo que luego de varias diligencias de rigor sentenciaron a favor del trabajador cuyo Abogado solicitó como diligencia precautelatoria el embargo del

**Nueva Dirección: Sarmiento No. 177 y Portete (Sector Centro Comercial Olímpico)  
Teléfonos: 243-2985 / 227-9996**



**ECOVIVICONT S.A.**

terreno del Condado, logrando con esta medida que por poco se malogre la negociación del terreno mencionado; fue necesario llegar a un entendimiento entre Abogados para conseguir el levantamiento del embargo hasta firmar la promesa de compra venta y con esos valores poder depositar en el Juzgado lo que al trabajador le correspondía en sentencia.

Por otro lado varias fueron las gestiones realizadas ante el S.R.I., para lograr el levantamiento de la clausura de nuestras oficinas, ninguna de ellas pudo lograr este propósito debido a la gran cantidad de omisos en los que había incurrido la empresa desde el año 2000. Esperamos que con el dinero producto de la venta del terreno del Condado podamos también sanear este pasivo.

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

De la misma forma como lo hicimos al inicio de nuestra gestión, durante todo el año hemos mantenido varias reuniones con altos funcionarios de la Superintendencia, quienes hasta la sociedad han conocido todos los pasos que hemos dado para sacar a flote nuestra empresa; sin embargo siempre han encontrado barreras que no han permitido concluir varios trámites que hemos solicitado.

#### **5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO**

En lo relacionado con el financiamiento de los proyectos, se han mantenido contactos y reuniones con inversionistas nacionales y extranjeros, tal es el caso del Dr. Ronald Lavigne de la empresa norteamericana New England Waste Systems Inc., quien volvió a mostrar interés en financiar los proyectos de vivienda; para el efecto se le envió un estudio de factibilidad con toda la información requerida.

Por otra parte se tuvieron múltiples reuniones, desde el año anterior, con la Mutualista Pichincha, pero el incumplimiento de obligaciones con las entidades del Estado así como la falta de liquidez de la Compañía no permitieron llegar a feliz término con esta negociación.

Muchas otras gestiones con constructores y financistas españoles tampoco han podido finiquitarse por la falta de la documentación que hasta la fecha se tramita en el Municipio de Quito; se espera que con la venta del terreno del Condado y con la desmembración del lote de Conocoto se pueda tener un panorama más claro para el próximo año a fin de continuar con lo proyectado en Conocoto.

FA

Nueva Dirección: Sarmiento No. 177 y Portete (Sector Centro Comercial Olímpico)  
Teléfonos: 243-2985 / 227-9996

## 6. ESTADOS FINANCIEROS

En los balances cortados a diciembre del 2006, se refleja que los estados de resultados y de flujos de efectivo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2006, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el País, debido a la importancia relativa al balance general y el estado de cambios en el Patrimonio, no presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía.

## 7. RECOMENDACIONES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

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

- 7.1 Los accionistas de la Compañía deben tener muy en cuenta toda la gestión realizada por esta Administración, previo a la elección de los nuevos Directores; pues, una vez que se han logrado cosas importantes, estas no pueden truncarse sino al contrario continuar con el camino trazado hasta lograr cumplir el objetivo propuesto.
- 7.2 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 superar el momento tan difícil por el que atraviesa ECOVIVICONT S.A., caso contrario nos tendremos que ver avocados a la liquidación y por tanto dejar a un lado nuestras aspiraciones de tantos años.
- 7.3 Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes a los años 2003, 2004, 2005 y 2006, los mismos que debieron presentarse sin la aprobación oportuna, por la necesidad de cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Compañías y ante la imposibilidad de convocar a una Junta, por no tener solucionados los problemas.
- 7.4 Los accionistas de la Compañía que pertenecen al proyecto del Condado, deberían apoyar el proyecto de Conocoto a fin de evitar un nuevo y posible desfinanciamiento de la empresa.



Ing. Fernando Rojas A.  
PRESIDENTE EJECUTIVO



28 AGO. 2007



A. Lic. Fernando Arteaga  
GERENTE ADMINISTRATIVO

Mercy Cruz

Nueva Dirección: Sarmiento No. 177 y Portete (Sector Centro Comercial Olímpico)  
Teléfonos: 243-2985 / 227-9996