



ECOVIVICONT S.A.

INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECOVIVICONT S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2007 A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

1. INFORME ADMINISTRATIVO

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 2007, 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 20 de noviembre de 2004, quienes hemos trabajado con responsabilidad y honestidad para sacar adelante la Compañía. Manejando la misma austeridad con la que iniciamos nuestra gestión, se removió del cargo de Gerente Administrativo de la Compañía al Lic. Fernando Arteaga, contando siempre con el respaldo del Directorio y del señor interventor.

Para llevar a cabo las Auditorias del ejercicio económico del periodo 2007, el Directorio decidió contratar los servicios de la firma AUDITING SUPPORT, por decisión de la junta General de Accionistas del 15 de septiembre del 2007, y por pedir honorarios acordes a lo que la empresa puede cancelar.

2. LOGROS ALCANZADOS

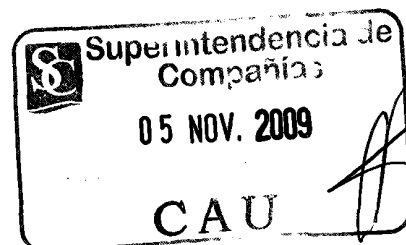
2.1 REDUCCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS

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 eran nulos. Los pocos ingresos que se tuvo fueron gracias a la colaboración mensual de todos los miembros del Directorio, principales y suplentes, que aún mantenían el compromiso de cancelar la cantidad de USD. 50 mensuales para solventar los gastos mínimos de arriendo y servicios básicos de la oficina; 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 y otros se olvidaron del compromiso que adquirieron sin que exista de por medio presión alguna de nuestra parte.

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 que nos fijamos desde que nos pusimos al frente de la Empresa. Bajo esta premisa se rescindió el contrato con el Asesor Jurídico de la Compañía, Dr. Esteban Gomezjurado, lo que representa un ahorro de US\$ 1400,00 mensuales.

2.1.1 INVERSIONES

Buscando siempre la mejor para la Empresa y tratando de encontrar algún ingreso adicional a la misma, se procedió a invertir parte de los dineros producto de la venta del terreno del Condado; para el efecto, se buscaron cotizaciones en los Bancos Internacional, Produbanco y Pichincha. Analizadas estas propuestas el Directorio resolvió invertir una parte en el Internacional y otra





ECOVIVICONT S.A.

parte en el Pichincha, los intereses que se perciban por estas inversiones servirán para cubrir los sueldos de las tres personas que trabajan para la Compañía y algunos gastos adicionales.

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. En busca de arreglar definitivamente el problema, se pretendió firmar una nueva dación en pago, esta vez, con el terreno del Condado; sin embargo, y como no podía ser la excepción, existe en el Municipio de Quito un bloqueo de todo lo que se refiere a este lote de terreno y por lo tanto no se puede escriturar la dación que se tenía pensado para resolver definitivamente el problema de la deuda con nuestro acreedor el Sr. Echeverri.

Esta situación nos llevó a buscar la salida más rápida a estos problemas con el planteamiento de la desmembración del lote de Conocoto, en dos grandes lotes, con la finalidad de poder legalizar la primera dación en pago firmada con el señor Echeverri y de esa manera poder entregar el uno y sanear esta deuda que lleva más de cinco años; para el efecto, como lo hice conocer en mi informe anterior, se contrataron los servicios profesionales del Dr. Pool Martínez, profesional del Derecho especializado en solucionar estos problemas municipales para que ayude en el trámite de desmembración del lote de Conocoto; a pesar de estar pendientes de este trámite aún no se puede solucionar 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, y cumpliendo con la resolución de la Junta General de Accionistas de la Compañía, reunida el 20 de noviembre de 2004, con la aprobación del Directorio de la Empresa se decidió sacar a la venta los dos lotes de terreno con la finalidad de que se pueda vender cualquiera de ellos, a sabiendas que el lote de Conocoto aún se encontraba hipotecado.

Inmediatamente se celebraron contratos de corretaje con algunos Corredores de Bienes Raíces buscando lograr los mejores precios para esta venta y además teniendo presente

la cantidad de deudas que la Compañía mantiene con empleados, exempleados y varias entidades del estado.

Luego de varias reuniones e intentos fallidos para la venta de los terrenos, tras meses de negociación, por fin se concreta la venta del terreno del Condado al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional, firmando las escrituras definitivas el 8 de febrero de 2007; en dicha firma se entregan dos cheques por el valor de US\$ 469.193,83, como complemento al valor de US\$ 169.000,00 que se entregaron en la firma de la Promesa de Compra Venta firmada en el mes de septiembre de 2006; el saldo restante, en cartas de crédito del Banco del Pichincha y de una financiera del mismo Fondo de Cesantía. El valor total de la venta del terreno y que consta en las escrituras de transferencia de dominio del lote en mención es de US\$ 1.753.000,00., valor al que hay que restar el 3% que corresponde a la comisión entregada al corredor de Bienes Raíces que hizo posible esta venta.



ECOVIVICONT S.A.

Una vez recaudados estos dineros, se solicitó al Departamento de Contabilidad de la Compañía presente un informe escrito de todos los pasivos que se tienen para analizarlos en Directorio y con el visto bueno del señor Interventor y por ende la Superintendencia de Compañías, proceder a cancelarlos de acuerdo a las prioridades de la Empresa. Entre estas obligaciones se encuentran pendientes de pago arriendos con los dueños de los dos últimos locales ocupados por nuestras oficinas, pagos a empleados y exempleados, empresas del estado entre los que se encuentran el IESS, S.R.L., MUNICIPIO DE QUITO, SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, etc., una vez solucionadas estas deudas se habría logrando sanear casi completamente los pasivos de la empresa y por ende seguir funcionando sin ningún impedimento hasta lograr el objetivo deseado.

2.4 FINIQUITO DEL CONTRATO CON MYKASA

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 continuó gracias a la intervención oportuna de la Administración de la Compañía, contando siempre con el apoyo y respaldo del señor Interventor, Lic. Alfonso de la Calle, 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 se obtenga la subdivisión de los lotes del terreno de Conocoto.

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; una vez más, siempre pensando en lograr el cumplimiento del sueño tan anhelado por todos, se contrataron los servicios del Dr. Pool Martínez, profesional que trabajará en lograr que el Municipio de Quito nos restablezca las zonificaciones anteriores para este lote de terreno. Esperamos que luego de este trámite se pueda concretar el proyecto de construcción de viviendas que tanto hemos esperado.

Mientras tanto, en Junta General de Accionistas del 18 de agosto de 2007, se aprobó el nuevo proyecto a implementarse en el lote de Conocoto y para ello se decidió sacar un comunicado de prensa con la finalidad de que los socios de la Compañía ratifiquen su decisión de seguir o no en el Proyecto. Dicho comunicado se publicó en el diario LA HORA del 28 de agosto del mismo año. A partir de entonces conocemos a ciencia cierta con cuantos socios contamos para dicho proyecto.



ECOVIVICONT S.A.

2.6 PROYECTO CONDADO

En vista de la venta del terreno del Condado y por tanto la no ejecución definitiva del Proyecto previsto, se mantuvieron reuniones con el señor Interventor y la Superintendencia de Compañías, con la finalidad de proceder a la devolución de los dineros aportados por los socios inscritos en ese proyecto. Una vez obtenido el visto bueno del organismo de control, se reunió al Directorio para establecer las pautas para iniciar estas devoluciones.

Se resolvió, en primera instancia, publicar por la prensa un llamado a todos los socios de la Compañía para que se acerquen a las oficinas con una solicitud de retiro de aportes o en su defecto una solicitud en la que se manifieste el deseo de pasar sus aportaciones para el Proyecto de Conocoto. Para transparentar todas las devoluciones, El Directorio nombró una Comisión que analizó todas las solicitudes y aprobó en forma inmediata la devolución para los socios del Condado.

Es necesario indicar que, según los casos emergentes de algunos socios de Conocoto, enfermedades terminales, hipotecas contraídas y demostradas, problemas legales, etc., luego del análisis de la Comisión, también se realizaron algunas devoluciones.

3. TRÁMITES LEGALES

Como ha sido costumbre en los años anteriores, éste no fue la excepción, se tuvieron que enfrentar una serie de juicios y reclamaciones por parte de extrabajadores y exadministradores que solicitaban la devolución de sus aportes. Vale recordar que la Junta General de Accionistas reunida el 20 de noviembre de 2004 dispuso, entre otras cosas, decidió el congelamiento de los dineros de todos los miembros de la Administración corrupta; sin embargo, esta resolución al no tener ningún asidero legal, permite que los involucrados hagan sus reclamos por vía juicio. A pesar de esto se buscarán los mecanismos adecuados y legales para demorar estos trámites hasta donde sea posible sin perjuicio de que en algún momento se tengan que hacer dichas devoluciones.

Cabe indicar que, luego de un largo proceso de reclamación del secuestro ilegal de bienes de la Compañía, realizado a petición del célebre abogado Alava, al fin se pudieron recuperar dichos activos pero muy deteriorados por el bodegaje que tuvieron durante todos estos meses. Se hará un análisis de los mismos y se recuperarán todos los aparatos que se puedan y estén en condiciones de ser utilizados luego de que se haga una inspección técnica de los mismos.

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 actualidad han conocido todos los pasos que hemos dado para sacar a flote nuestra empresa.

Uno de los logros que se consiguieron y gracias al apoyo del señor Interventor, es el archivo de la impugnación planteada por los ex administradores, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, con relación a la liquidación de la Compañía; esta situación, nos da la posibilidad de insistir ante el organismo de control, en la fusión de las dos empresas relacionadas, lo que facilitaría dejar una sola empresa saneada, limpia y con balances totalmente transparentados.

Para el efecto se está gestionando ante la Superintendencia de Compañías la liquidación de la Compañía de Del Hierro Delca Cía Ltda., para poder continuar con el trámite correspondiente.

5. GESTIONES PARA FINANCIAMIENTO

En lo relacionado con el financiamiento para el Proyecto de Conocoto, se ha mantenido prudencia en este aspecto, pues, creemos que con los dineros que sobren de la venta del terreno del Condado, se puede autofinanciar el proyecto logrando con esto que

nuestros socios no sean castigados con los intereses que cobrar las financieras en caso de que se pudiera lograr el financiamiento correspondiente.

Esta decisión quedará supeditada al avance de los trámites municipales y a como la empresa vaya solucionando todos los inconvenientes que aún están pendientes previo al inicio de obras en los terrenos de Conocoto.

6. ESTADOS FINANCIEROS

En los balances cortados a diciembre del 2007, 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 debido a lo expresado en los párrafos 3 y 4 del informe no puede emitir opinión sobre la razonabilidad de las cifras presentadas en el estado de situación financiera y cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2007, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el País.

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 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., más aún ahora que la empresa se encuentra casi saneada.
- 7.2 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.
- 7.3 Aprobación de los informes de la Administración, Auditoría Externa y de Comisarios, así como los estados financieros correspondientes al año 2007, el mismo que debió 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.



ECOVIVICONT S.A.

Ing. Fernando Rojas A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

C.P.A. María Ercilla Pazmiño
SECRETARIA AD HOC DE LA JUNTA