

INFORME DE GERENCIA

PERIODO: 2016

Quito, 02 de enero del 2019

Señores:

ACCIONISTAS DE LA EMPRESA AVOIRSA S.A.

Ciudad.

De mis consideraciones:

Por medio del presente me dirijo a los accionistas de la empresa AVOIRSA S.A. para presentar el informe de actividades administrativas y financieras de la empresa por el año 2016 de conformidad con el siguiente detalle:

1. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe

En cumplimiento obligatorio de las Resolución de la Superintendencia de Compañías número SC.ICI.CPAIFRS. 11. 01 del 12 de enero de 2011, se establece el inicio del proceso de implementación de Normas Internacionales de Información Financiera NIFF'S. Al efecto, en septiembre de 2018 se diseñó un cronograma .

Mediante resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00171 de fecha 5 de marzo del 2018 la Superintendencia de Compañías declaró a AVOIRSA S.A. en estado de intervención, designando como Interventor de la misma al doctor Wilmer Darío Cóndor Paucar y determinando varias observaciones que son necesarias atender, a efectos de levantar el estado de intervención.

Una de las observaciones conllevó al reprocesamiento de la contabilidad a partir del año 2001, con la secuencia correspondiente hasta el año 2017 (esfuerzo que iniciaron los anteriores administradores de la compañía) en virtud de lo cual la información que se presenta incorpora el hecho de que AVOIRSA S.A. intervino como parte relacionada en el desarrollo del Conjunto Senderos del Quinde.

La administración contrata los servicios de una profesional para reestructurar la información y obtener estados financieros conforme a la normatividad contable y tributaria aplicables, especialmente observando las normas internacionales de información financiera.

2. **Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General.**

En el campo administrativo, se ha dado cumplimiento a todas las resoluciones de la junta de accionistas.

Se mantiene la autorización al gerente y presidente de la empresa para que realicen las acciones pertinentes mediante hipoteca, venta, endeudamiento o asociación con otras empresas, con el fin de mantener activo el proyecto y solucionar los compromisos con los promitentes compradores.

3. **Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal**

-Persiste desde los años anteriores el déficit de capital de trabajo y liquidez para afrontar el pago de obligaciones y trabajos en obras.

-En el año 2016 se ha recibido \$184.999,93 a cuenta de abonos y cancelaciones a preventas para concretar los acuerdos y ventas nuevas.

-Se ha devuelto mediante procesos de mediación un total de \$23.160,00. A la señora Patricia Narváez \$11.000,00 y a la señora Maricela Castillo \$12.160,00.

-Se ha invertido \$351.308,04 correspondiendo, \$251.239,93 directamente en la obra; y \$23.737,74 en gastos administrativos y servicios y el valor de \$76.330,37 correspondientes a provisión incobrable Contecsa.

-Se escritura con 1 cliente antiguo y con 4 clientes nuevos la compra-venta de sus viviendas, casas: H3, H5, H7, H8 y H9.

-Con las devoluciones y escrituraciones realizadas entre 2007 hasta 2016 el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a \$117,561,68 de 14 clientes. Se continúa con apoyo del estudio jurídico contratado habiéndose concretado algunos acuerdos con los clientes para su materialización como compra venta de vivienda, devolución en efectivo, o canje con lote de terreno, así como para atender las demandas judiciales.

-Se ha firmado 1 nueva promesa de compra-venta de la casa H-10.

Elementos financieros destacados 2016

Se presentaron varias propuestas buscando fuentes de financiamiento, venta o asociación para poder desarrollar el proyecto, sin resultados favorables.

La accionista Kattia Acosta ha prestado de manera directa al proyecto \$ 51.564,50 para solventar los egresos ante la falta de ingresos suficientes de clientes y otras fuentes de financiamiento.

Aspectos operativos destacados 2016

- Se han terminado las casas de la 7-H a la 11-H.
- A partir de septiembre de 2016 se inició la construcción de 4 casas más, de la 12 a la 15, con un avance a diciembre 2016 de un 40%.
- Se construyó la cisterna comunal y el cuarto de basura (provisional) para el conjunto.
- Para la reaprobación el proyecto eléctrico general pues el existente ya no estaba vigente, incluyendo como requisito adicional la contratación del cálculo estructural de la cámara de transformación.
- Se inició un proceso similar al anterior, con el proyecto telefónico.
- Se ha iniciado el trámite de levantamiento parcial de garantías de las viviendas terminadas. Se realizó la primera inspección por parte de la Agencia de Control, y se está a la espera del informe.
- Se solicitaron y obtuvieron los permisos de construcción de 5 etapas, 2, 3 ,4 16 y 17 (el Conjunto H, se aprobó bajo la modalidad de construcción por etapas de 3 a 4 viviendas por etapa), para lo cual fue necesario hipotecar a la Aseguradora Seguros Constitución 2 lotes: 23 y 26 en contragarantía.
- Se ha atendido a clientes antiguos y nuevos, habiendo avanzado en la ejecución del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes.
- No se ha logrado establecer contacto con 4 clientes antiguos para lograr acuerdos.
- Los desembolsos de los créditos a los clientes tanto en el BIESS como en los bancos ha sido un proceso lento, (casas H-3, H-7,H-8,H-9), complicando la programación de obra ya que estos valores constituyen el capital de trabajo para avanzar con el proyecto, hasta lograr un financiamiento adecuado.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente

A continuación destaco un resumen de las cifras que muestran los estados financieros:

AÑO 2016

	VALOR	
ACTIVO	482.581,53	50,01
PASIVO	554.100,73	57,42
PATRIMONIO	-71.719,20	-7,43

	VALOR	
INGRESOS	265.777,87	50,00

COSTOS Y		
GASTOS	351.308,04	66,09
UTILIDAD	-85.530,17	-16,09

Las cifras anteriores, reflejan la notoria gestión de la administración para mantener la continuidad del proyecto e incrementar las ventas con relación a años anteriores, a pesar de esto se refleja pérdida del ejercicio ya que se realiza una provisión por cuenta incobrable en un monto del 25% por un valor de \$76.330,77 dólares de lo adeudado por Contecsa.

Se ha realizado un ajuste de los estados financieros preliminares de los años 2016 atendiendo a lo expresado en la Resolución de Intervención N° SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00171 de la Superintendencia de Compañías hacia la Empresa AVOIRSA SA numeral 7 referido a la Valoración de Activos de la Compañía

El total de activos no supera los \$500.000,00 dólares por tal motivo, según Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 de la Superintendencia de Compañías para el año 2017 no se requerirá de auditoría externa.

5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico

Este año 2016 arrojó como resultado una pérdida contable, misma que será amortizada durante los cinco próximos años según el resultado de cada ejercicio.

6. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico

Se ha mencionado que la empresa se ha mantenido en actividades limitadas a la disponibilidad de los anticipos de clientes y préstamos de la accionista Kattia Acosta.

Pese a los esfuerzos desplegados para conseguir financiamiento para continuar con el desarrollo total del proyecto, no ha sido posible conseguirlo, principalmente por los problemas originados en el 2007.

Se recomienda a la Junta General de Accionistas:

-Decidir sobre la continuidad del proyecto y mediante la venta de lotes no afectados por las construcciones para financiar los trabajos en obras, la devolución a clientes, pago de obligaciones a proveedores y terceros.

-Autorizar a la administración que continúe en la búsqueda de financiamiento sea a través de créditos bancarios y/o socios que participen del proyecto.

Atentamente,


Luis Alfredo Maldonado Galárraga
GERENTE GENERAL
AVOIRSA S.A.
2 de enero del 2019