

INFORME DE COMISARIO

Quito, 02 de enero del 2019

A la Junta de Accionistas de la empresa AVOIRSA S.A.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 274 y 279 de la Ley de Compañías vigente y a la Resolución No. 92.1.4.3.0014 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías, y en calidad de Comisaria Principal de AVOIRSA S.A se ha examinado el Balance General al 31 de Diciembre del 2012, 2013, 2014, 2015 y el Estado de Pérdidas y Ganancias por el año terminado en la misma fecha.

Durante el primer paso del análisis, he verificado que a partir de la resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00171 de fecha 5 de marzo del 2018 que declaró el estado de intervención de la compañía, sus anteriores administradores adoptaron la decisión de atender todas las observaciones realizadas por la entidad de control a efectos de que Avoirsa S.A. cumpla cabalmente con las normas legales, estatutarias, reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas., decisión que es sostenida por los actuales administradores. De la misma manera considero que el Libro de Acciones y Accionistas se encuentra actualizado y correctamente elaborado. Por último, considero que los comprobantes de respaldo relacionados con los libros contables, se han reorganizado y han sido preparados y conservados conforme a las disposiciones legales vigentes.

Conforme al Art. 274 de la ley de Compañías, el Comisario tiene derecho limitado de inspección y vigilancia sobre todas las operaciones de la compañía, por lo que se ha realizado el siguiente informe de acuerdo con los siguientes puntos:

1. Comprobación y opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
2. Análisis de procedimientos de control interno de la Compañía.
3. Análisis de las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con lo que se encuentra registrado en la contabilidad de la compañía.
4. Informe a los señores accionistas sobre las atribuciones y obligaciones de los comisarios conforme al Art. 279 de la Ley de Compañías.

La revisión de los puntos mencionados anteriormente tiene que ser analizada conforme a los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, evidencia que fundamente los importes y revelaciones en los Estados Financieros, la adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y sus pruebas selectivas.

1. Comprobación y opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

Durante el primer paso del análisis, luego de la reestructuración de la parte legal, estatutaria y reglamentaria de la empresa he verificado que ahora ya los administradores cumplen a cabalidad las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas. De la misma manera considero que el manejo del Libro de Acciones y Accionistas ya se realiza de manera diligente. Por último, considero que los comprobantes de respaldo relacionados con los libros contables, se han reorganizado y han sido preparados y conservados conforme a las disposiciones legales vigentes.

2. Análisis de procedimientos de control interno de la Compañía.

Conforme al segundo punto de análisis, he revisado el sistema y los procesos de control interno de la compañía, luego de la estructuración ya se han levantado procesos obteniendo resultados satisfactorios. Estos resultados son analizados en base a la debida diligencia que emplea la compañía frente a los activos que maneja la empresa; por consiguiente, considero satisfactorio el sistema de control interno de la Compañía.

3. Análisis sobre las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con lo que se encuentra registrado en la contabilidad de la compañía.

Los índices de los estados financieros son absolutamente confiables, teniendo en cuenta que fueron realizados en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Así mismo, dichos índices guardan relación conforme a la correspondencia recibida por el manejo de la contabilidad de la empresa.

La documentación contable, financiera y legal de la compañía AVOIRSA S.A. cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio.

He recibido toda la colaboración por parte de la administración de la compañía para el desempeño de mis funciones.

Los componentes principales de los Estados de Situación Financiera de la Compañía son:

AÑO 2012

Parte de la reestructuración es la implementación de niif's, esto está subsanado, los estados financieros ya muestran una variación considerable en el patrimonio ya que se considera el valor del avalúo municipal y se registra este incremento tanto en el activo como en el patrimonio.

Los componentes principales de los Estados de Situación Financiera de la Compañía son:

	VALOR	
ACTIVO	634.947,71	50,00
PASIVO	626.520,11	49,34
PATRIMONIO	8.427,60	0,66

Los componen recepción de dinero de clientes para construcción de viviendas, anticipo a proveedores por trabajos en construcción, terrenos al nuevo avalúo municipal.

Aun no hay casas ni terrenos escriturados por tanto no hay ingresos.

El nivel de gastos tanto de los rubros correspondientes al personal como a gastos administrativos obedece a la necesidad de apuntar el negocio en este año que es el que corresponde al inicio de operaciones, gastos que han permitido a la empresa invertir en promoción de imagen, comunicación de oferta de servicios, así como gastos administrativos.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la compañía.

AÑO 2013

Los componentes principales de los Estados de Situación Financiera de la Compañía son:

	VALOR	
ACTIVO	663.074,95	50,00
PASIVO	652.405,28	49,20
PATRIMONIO	10.669,67	0,80

Los componen recepción de dinero de clientes para construcción de viviendas, anticipo a proveedores por trabajos en construcción, terrenos al nuevo avalúo municipal.

Las obligaciones de la empresa son acordes al planteamiento definido por la Gerencia, en cuanto a los montos, porcentajes en relación a las cuentas por cobrar y plazos de pago, esto con cuentas por pagar a accionistas, se mantiene también los anticipos de clientes por construcción de viviendas.

	VALOR	
INGRESOS	14.000,00	50,00
COSTOS Y GASTOS	11.757,93	41,99
UTILIDAD	2.242,07	8,01

Los ingresos provienen en su totalidad del giro del negocio, no existiendo ingresos extraordinarios de ninguna clase, lo cual ratifica que la gestión de la operación ha sido llevada según lo planificado por la gerencia.

El nivel de gastos es acorde a los ingresos, se verifica el registro del costo del terreno registrado en el activo inventarios, en cuanto al personal como a gastos administrativos obedece a la necesidad de apuntar el negocio en este año que es el que corresponde al inicio de operaciones, gastos que han permitido a la empresa invertir en promoción de imagen, comunicación de oferta de servicios, así como gastos administrativos.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la compañía.

AÑO 2014

Los componentes principales de los Estados de Situación Financiera de la Compañía son:

	VALOR	
ACTIVO	655.296,17	50,00
PASIVO	643.299,46	49,08
PATRIMONIO	11.996,71	0,92

Los componen recepción de dinero de clientes para construcción de viviendas, anticipo a proveedores por trabajos en construcción, terrenos al nuevo avalúo municipal.

Las obligaciones de la empresa son acordes al planteamiento definido por la Gerencia, en cuanto a los montos, porcentajes en relación a las cuentas por cobrar y plazos de pago, esto con cuentas por pagar a accionistas, se mantiene también los anticipos de clientes por construcción de viviendas.

	VALOR	
INGRESOS	68.895,60	50,00
COSTOS Y GASTOS	68.118,56	49,44
UTILIDAD	777,04	0,56

Los ingresos provienen en su totalidad del giro del negocio, no existiendo ingresos extraordinarios de ninguna clase, lo cual ratifica que la gestión de la operación ha sido llevada según lo planificado por la gerencia, las ventas son superiores con relación al periodo anterior.

El nivel de gastos tanto de los rubros correspondientes al personal como a gastos administrativos obedece a la necesidad de apuntar el negocio en este año que es el que corresponde al inicio de operaciones, gastos que han permitido a la empresa invertir en promoción de imagen, comunicación de oferta de servicios, así como gastos administrativos, se verifica el registro del costo disminuyendo el activo terrenos.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la compañía.

AÑO 2015

Los componentes principales de los Estados de Situación Financiera de la Compañía son:

	VALOR	
ACTIVO	627.131,87	50,00
PASIVO	613.420,90	48,91
PATRIMONIO	13.710,97	1,09

Los componen recepción de dinero de clientes para construcción de viviendas, anticipo a proveedores por trabajos en construcción, terrenos al nuevo avalúo municipal.

Las obligaciones de la empresa son acordes al planteamiento definido por la Gerencia, en cuanto a los montos, porcentajes en relación a las cuentas por cobrar y plazos de pago, esto con cuentas por pagar a accionistas, se mantiene también los anticipos de clientes por construcción de viviendas.

	VALOR	
INGRESOS	91.210,51	50,00
COSTOS Y GASTOS	89.152,80	48,87
UTILIDAD	2.057,71	1,13

Los ingresos provienen en su totalidad del giro del negocio, no existiendo ingresos extraordinarios de ninguna clase, lo cual ratifica que la gestión de la operación ha sido llevada según lo planificado por la gerencia.

El nivel de gastos tanto de los rubros correspondientes al personal como a gastos administrativos obedece a la necesidad de apuntar el negocio en este año que es el que corresponde al inicio de operaciones, gastos que han permitido a la empresa invertir en promoción de imagen, comunicación de oferta de servicios, así como gastos administrativos, se verifica el registro del costo disminuyendo el activo terrenos de acuerdo a los inmuebles vendidos, ya se contrata este año personal que está en nómina.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la compañía.

4. Informe

Como Comisario Principal declaro que he dado cumplimiento a lo estipulado en el artículo 279 de la Ley de Compañías, en lo que es aplicable.

Este informe de comisario es de uso exclusivo de la administración de la compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes aplicables.

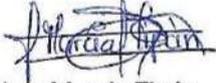
Los estados financieros sujetos a mi análisis son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad, sobre la base de las revisiones efectuadas, consiste en emitir una opinión de dichos estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros luego de la reestructuración y de la implementación de Normas Internacionales de Información Financiera se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AVOIRSA S.A. al 31 de diciembre del 2012, 2013, 2014, 2015 y el correspondiente resultado en sus operaciones por el año terminado en esa

fecha, se encuentran de conformidad con la Ley de Compañías, principios contables y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en el Ecuador.

Por lo expuesto someto a su consideración, la aprobación final del Balance General y de los correspondientes Estados Financieros de AVOIRSA S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, 2013, 2014, 2015.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcia Tipán', written over a circular stamp or seal.

Ing. Marcia Tipán

Comisario Principal