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 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 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 Ecuatorianas de contabilidad 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.

Adquieren la empresa en este año sin tener procedimientos de control interno.

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.

AÑO 2001

Los índices de los estados financieros no muestran aún movimientos debido a que la empresa es adquirida en este año y solo inician con un capital inicial suscrito de $800,00 dólares de los cuales está pagado únicamente $200,00 dólares.

Adquieren un terreno que se activa como inventario para la construcción.

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

	VALOR	
ACTIVO	3.250,41	50,00
PASIVO	3.050,41	46,92
PATRIMONIO	200,00	3,08

No existen ingresos en este ejercicio.

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

AÑO 2002

Las cifras se mantienen, no hay movimiento de cuentas, los accionistas aún no deciden iniciar la construcción de viviendas.

	VALOR	
ACTIVO	3.250,41	50,00
PASIVO	3.050,41	46,92
PATRIMONIO	200,00	3,08

AÑO 2003

Las cifras se mantienen, no hay movimiento de cuentas, los accionistas aún no deciden iniciar la construcción de viviendas.

	VALOR	
ACTIVO	3.250,41	50,00
PASIVO	3.050,41	46,92
PATRIMONIO	200,00	3,08

Las cifras se mantienen, no hay movimiento de cuentas, los accionistas aún no deciden iniciar la construcción de viviendas.

AÑO 2004

	VALOR	
ACTIVO	3.250,41	50,00
PASIVO	3.050,41	46,92
PATRIMONIO	200,00	3,08

Tampoco existen ingresos de clientes por anticipos tampoco en este ejercicio.

AÑO 2005

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA, se han observado que se realizan promesas de compra venta por la recepción de estos anticipos ya sea promesas privadas o notariadas.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	47.649,00	50,00
PASIVO	47.449,00	49,79
PATRIMONIO	200,00	0,21

AÑO 2006

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA, se mantiene la legalización de estos anticipos con promesas de compra venta privada o notariada.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	85.755,76	50,00
PASIVO	85.555,76	49,88
PATRIMONIO	200,00	0,12

AÑO 2007

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA, se mantiene la legalización de estos anticipos con promesas de compra venta privada o notariada.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	315.007,22	50,00
PASIVO	314.807,22	49,97
PATRIMONIO	200,00	0,03

La empresa inicia sus actividades de construcción, entregando ya anticipos a proveedores registrados en el activo por contratos de construcción o adquisición de materiales, también otras adquisiciones y servicios recibidos registrados en la cuenta proyectos en construcción que según la política contable será hasta ir liquidando hacia el estado de resultados conforme se vayan vendiendo los inmuebles.

La empresa no solo se financia con los anticipos recibidos de clientes sino también con créditos personales de accionistas.

AÑO 2008

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA, se mantiene la legalización de estos anticipos con promesas de compra venta privada o notariada.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	426.849,62	50,00
PASIVO	426.649,62	49,98
PATRIMONIO	200,00	0,02

Continúan las actividades de construcción, entregando ya anticipos a proveedores registrados en el activo por contratos de construcción o adquisición de materiales, también otras adquisiciones y servicios recibidos registrados en la cuenta proyectos en construcción que según la política contable será hasta ir liquidando hacia el estado de resultados conforme se vayan vendiendo los inmuebles.

La empresa no solo se financia con los anticipos recibidos de clientes sino también con créditos personales de accionistas.

En este ejercicio fiscal tampoco hay escrituras a clientes por tal razón no hay ingresos en el estado de resultados, esto va de la mano a que no se registre tampoco costos ni gastos del proyecto.

AÑO 2009

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA se legaliza los anticipos con promesas de compra venta privada o notariada.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	487.695,58	50,00
PASIVO	487.495,58	49,98
PATRIMONIO	200,00	0,02

Continúan las actividades de construcción, entregando ya anticipos a proveedores registrados en el activo por contratos de construcción o adquisición de materiales, también otras adquisiciones y servicios recibidos registrados en la cuenta proyectos en construcción que según la política contable será hasta ir liquidando hacia el estado de resultados conforme se vayan vendiendo los inmuebles.

La empresa no solo se financia con los anticipos recibidos de clientes sino también con créditos personales de accionistas.

En este ejercicio fiscal tampoco hay escrituras a clientes por tal razón no hay ingresos en el estado de resultados, esto va de la mano a que no se registre tampoco costos ni gastos del proyecto.

AÑO 2010

La empresa ya apertura una cuenta en la Institución financiera Mutualista Pichincha.

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA se legaliza los anticipos con promesas de compra venta privada o notariada.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	500.980,62	50,00
PASIVO	500.780,62	49,98
PATRIMONIO	200,00	0,02

Continúan las actividades de construcción, entregando ya anticipos a proveedores registrados en el activo por contratos de construcción o adquisición de materiales, también otras adquisiciones y servicios recibidos registrados en la cuenta proyectos en construcción que según la política contable será hasta ir liquidando hacia el estado de resultados conforme se vayan vendiendo los inmuebles.

La empresa no solo se financia con los anticipos recibidos de clientes sino también sigue con la necesidad de créditos personales de accionistas.

En este ejercicio fiscal tampoco hay escrituras a clientes por tal razón no hay ingresos en el estado de resultados, esto va de la mano a que no se registre tampoco costos ni gastos del proyecto.

AÑO 2011

La empresa inicia sus actividades de construcción recibiendo anticipos de clientes para la venta de casas, tiene otras empresas relacionadas con las cuales realiza los trabajos de construcción y la recepción de los anticipos, estas empresas se llaman CONTECSA y ASOVIVIENDA se legaliza los anticipos con promesas de compra venta privada o notariada.

El movimiento financiero es tan solo entre activos y pasivos, no hay movimientos en estado de pérdidas y ganancias.

	VALOR	
ACTIVO	552.863,01	50,00
PASIVO	552.663,01	49,98
PATRIMONIO	200,00	0,02

Continúan las actividades de construcción, entregando ya anticipos a proveedores registrados en el activo por contratos de construcción o adquisición de materiales, también otras adquisiciones y servicios recibidos registrados en la cuenta proyectos en construcción que según la política contable será hasta ir liquidando hacia el estado de resultados conforme se vayan vendiendo los inmuebles.

La empresa no solo se financia con los anticipos recibidos de clientes sino también sigue con la necesidad de créditos personales de accionistas.

En este ejercicio fiscal tampoco hay escrituras a clientes por tal razón no hay ingresos en el estado de resultados, esto va de la mano a que no se registre tampoco costos ni gastos del proyecto.

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, luego de la restructuración de los Estados Financieros elaborados en cada ejercicio económico ahora ya presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AVOIRSA S.A. al 31 de diciembre del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 209, 2010, 2011 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, normas ecuatorianas de contabilidad 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 reestructurados a la realidad económica de la empresa por los años terminados al 31 de diciembre del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011.

Atentamente,

Ing. Marcia Tipán

Comisario Principal