2007
2011

INFORME DE GERENCIA

PERIODO: 2007-2011

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 los años 2007 al 2011 de conformidad con el siguiente detalle:

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

A partir del año 2005 se empieza a recibir anticipos de clientes para la construcción de sus viviendas, esto lo hace a través de la empresa CONTECSA SA.

Los administradores contratan los servicios de una profesional para restructurar la información y obtener estados financieros conforme a la normatividad contable y tributaria aplicables.

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

Entre los años 2007 al 2011 la empresa se mantiene inactiva por tal motivo no hay disposiciones de la Junta General.

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

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 la reorganización 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 abarca dicho período, incorporando el hecho de que AVOIRSA S.A. intervino en parte del desarrollo del Conjunto Senderos del Quinde.

Durante los años 2007 a 2011 a pesar de la inactividad, se desarrollaron unas muy pocas obras para atender compromisos con promitentes compradores de Contecsa S.A.

A partir de abril 2007, los administradores de las empresas CONTECSA y ASOVIVIENDA, no respondieron a sus obligaciones con las preventas y proveedores relacionados con el desarrollo y gestión del proyecto Conjunto Sendero del Quinde en los terrenos de propiedad de AVOIRSA S.A. Esta situación provocó continuos y severos reclamos que forzó a la administración de AVOIRSA S.A. a asumirlos a fin de buscar soluciones a medida de sus posibilidades y evitar daños mayores a los prominentes compradores, proveedores y accionistas.

A continuación presento los aspectos más representativos de la gestión:

AÑO 2007

La accionista de la empresa Arq. Kattia Acosta, asumió la tarea de continuar con el desarrollo del proyecto, afrontar las deudas y cumplir las obligaciones adquiridas con los promitentes compradores y proveedores.

De la informaciòn registrada, CONTECSA a cuenta de preventas en terrenos de propiedad de AVOIRSA S.A. hasta abril 2007 habìa recibido $ 349.523,18 de 36 clientes, con 38 inmuebles comprometidos.

Es importante mencionar que AVOIRSA S.A. no recibió de parte de CONTECSA y ASOVIVIENDA ningún valor de las recaudaciones mencionadas en el párrafo precedente.

Con el apoyo del estudio jurídico contratado para el efecto, Avoirsa S.A., en procura de atender a los clientes, estructuró acuerdos para su materialización como compra venta de vivienda, devoluciòn en efectivo, o canje con lote de terreno, asi como para enfrentar las demandas judiciales de los clientes. Para poder cumplir con los acuerdos pactados, previamente se debia completar los tramites de la aprobaciòn de planos modificatorios del Conjunto H y posteriormente la declaratoria en propiedad horizontal, (obteniéndola a inicios del año 2011) por lo cual se firmaron nuevos compromisos con los clientes, y estos a su vez debieron esperar para obtener sus escrituras hasta el año 2011.

Durante el año 2007 AVOIRSA S.A. recibió de parte de varios clientes abonos para concluir sus viviendas o el pago complementario del valor de los lotes para firmar los acuerdos de compra-venta, por un valor de $26.402,81, se consolidaron 10 de los 31 compromisos en el Conjunto H y se incrementò un cliente, se retiraron 4 clientes y AVOIRSA S.A. devolvió hasta fines del año 2007, sus aportes-anticipos por un valor de $33.443,51 (Hernàn Muñoz, Miriam Samaniego, Ana Puruncajas, Angel Saenz), quedando efectivamente un registro de $316.079,17 en cuentas del proyecto de 32 clientes.

Se invirtió en obra fisica $51.015,70 bàsicamente para terminar la casa H-6, avance en casas H-1,H-2,H-5,H-6, cerramientos de los lotes G, A e I, obras de infraestructura general, en gastos administrativos, y dentro de los mismos detallo los trámites legales e impuestos prediales por un valor de $24.128,75 .

Se ejecutò un convenio para la apertura y regularizaciòn de la calle Julio Zabala (actualmente Las Alondras,en ese tramo) cancelando $1.800 al propietario del lote a regularizar, y se realizó el diseño de la vìa como contribuciòn al municipio, con lo cual se mejorò el acceso al conjunto sustancialmente.

Se tramitò y levantó la hipoteca sobre el lote H (con la Aseguradora Latina de Seguros).

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

Elementos financieros destacados 2007

Se realizaron acercamientos con varios posibles inversionistas pero aún sin resultados positivos.

La accionista Kattia Acosta ha prestado al proyecto $68.188,92 de manera directa, para devoluciones a clientes, pagos prediales atrasados, avance de obra, cancelaciòn parcial de proveedores, modificaciòn y aprobaciòn de estudios, asesoria y atenciòn legal, relacionados al Proyecto Sendero del Quinde.

Aspectos operativos destacados 2007

-Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecuciòn del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes.

-Se han mantenido al día las declaraciones de IVA y demás requerimientos del SRI, se ha autorizado a la gerencia y presidencia a realizar las acciones apropiadas para lograr los objetivos propuestos, asociación con otras empresas.

-En obra, a abril 2007 estaba concluida la casa H-4, (casa modelo), y levantados contrapiso y paredes de la planta baja de las casas H-6, H-5,y H-1.

-En junio 2007 se funde las primeras losas de entrepiso de las mencionadas viviendas, se negocia la entrega de casa H-1 en obra gris de planta baja; y se avanza con las casas H-5 y H-6, con la obra gris.

-En estudios se modifica proyecto arquitectònico del 2004 y se ajustan proyectos estructural y de instalaciones elèctricas e hidrosanitarias de acuerdo a las nuevas disposiciones municipales.

AÑO 2008

-Al igual que en el informe del año 2007, persiste un deficit considerable y deudas pendientes. Se realizaron contactos con financistas, inversores y bancos, sin resultados positivos.

-Se han concretado varios acuerdos con los clientes, sólo 4 clientes no ha sido posible contactarlos.

-Se recibió en el año 2008, a cuenta de abonos a preventas para concretar los acuerdos $21.823,42.

-Se ha devuelto $1.710,00 y se han firmado 9 promesas de compra venta.

-Se terminó y entregó la casa H-6 del Sr.Segundo Guanoluisa y hubo un avance del 90% de la casa H-5 de la señora Narcisa Calispa.

-Se pagaron impuestos prediales del lote H atrasados y se ha aprobado el proyecto del conjunto H. Ante nuevos requerimientos municipales se debiò contratar planos modificatorios de instalaciones y estructurales como paso previo a la declaratoria en propiedad horizontal.

-Con las devoluciones realizadas en el 2007, el valor recibido en CONTECSA S.A. por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a $314.369,67, de 32 clientes. Se continúa con apoyo del estudio jurídico contratado habiéndose concretado algunos acuerdos con los clientes para materializar compra venta de viviendas, devoluciòn en efectivo, o canje con lote de terreno, a cuenta de los anticipos recibidos, así como para atender las demandas judiciales.

- En 2008 se invirtiò $37.521,85 en obra fisica, de los cuales $24.210,25 se utilizó en terminar la casa H-6, y H-5 y $13.311,60 en gastos administrativos y tràmites.

-Se firmaron nuevos compromisos de compra-venta y/o devoluciones a futuro con 9 clientes.

Elementos financieros destacados 2008

-Se presentaron varias propuestas buscando fuentes de financiamiento, venta o asociaciòn para poder desarrollar el proyecto, sin resultados favorables Se hicieron acercamientos con varios posibles inversionistas pero sin resultados positivos.

La accionista Kattia Acosta de manera directa ha prestado al proyecto $37.517,80.

Aspectos operativos destacados 2008

-Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecuciòn del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes.

-De los 32 clientes antiguos originarios de CONTECSA, se han firmado acuerdos con promesas 10 en el año 2007 y 9 clientes en el año 2008, 9 clientes deben dar una respuesta a la negociaciòn y no se ha logrado establecer contacto con 4 clientes.

-Se han mantenido al día las declaraciones de IVA y demás requerimientos del SRI. Se ha autorizado a la gerencia y presidencia a realizar las acciones apropiadas para lograr los objetivos propuestos, sea de hipoteca, venta, endeudamiento o asociación con otras empresas, con el fin de continuar con el proyecto y solucionar los compromisos con los promitentes compradores.

-No se ha paralizado la obra, aun cuando el avance es lento por la falta de liquidez, se avanza Casa 5-H (hay acuerdo y aportes para terminarla de parte del cliente).

AÑO 2009

-La situaciòn financiera no ha variado notablemente como consta en los informes de 2007 y 2008. Persiste un deficit considerable y deudas pendientes.

-En el año 2009 se ha recibido $14.348,42 a cuenta de abonos a preventas para concretar los acuerdos

-Se devolvió $9.663,12 en efectivo a los clientes Jorge Chancusi, Carlos Mejia y Corina Gonzalez. Se entregó la casas H-5 terminada a su respectiva propietaria, Narcisa Calispa y la casa H-1 en obra gris de la planta baja, a Hortencia Raquel Jaramillo, quien acabó la casa por su cuenta .

-En 2009 egresó $49.344,23. Inversiòn Directa en la obra $35.124,47, $4.556,44 en gastos administrativos y servicios, y $9.663,12 en devoluciòn a clientes.

-Con las devoluciones realizadas en el 2007, 2008 y 2009 el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a $304.706,55, de 30 clientes. Se continúa con apoyo del estudio jurídico contratado habiéndose concretado algunos acuerdos con los clientes para su materializaciòn como compra venta de vivienda, devoluciòn en efectivo, o canje con lote de terreno, así como para atender las demandas judiciales.

Elementos financieros destacados 2009

-Se presentaron varias propuestas buscando fuentes de financiamiento, venta o asociaciòn para poder desarrollar el proyecto, sin resultados favorables Se han hecho acercamientos con varios posibles inversionistas pero aún sin resultados positivos.

-La accionista Kattia Acosta ha prestado de manera directa al proyecto $ 33.521,76 para cubrir los egresos antes descritos en razón de la falta de ingresos suficientes y falta de financiamiento.

Aspectos operativos destacados 2009

-Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecuciòn del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes. Sin embargo se perfilan más

desistimientos de parte de los compradores pues la obra avanza lentamente por falta de recursos, y hay desconfianza de los promitentes compradores de hacer nuevos abonos para terminar las viviendas en curso.

-De los 32 clientes, no se ha logrado establecer contacto con 4 clientes, con las devoluciones realizadas quedan 30 clientes.

- Se mantienen actualizadas las declaraciones de IVA y demás requerimientos del SRI. Se ha autorizado a la gerencia y presidencia a realizar las acciones apropiadas para lograr los objetivos propuestos, sea de hipoteca, venta, endeudamiento o asociación con otras empresas, con el fin de continuar con el proyecto y solucionar los compromisos con los promitentes compradores.

-Se mantiene la continuidad de proyecto con un avance lento por falta de liquidez. Se terminó la casa H-5, se fundiò contrapiso, paredes y la primera losa de las casas H-2 y H-3. Se realizó obras de mantenimiento de daños menores en los conjuntos ya entregados.

AÑO 2010

-En el año 2010 se ha recibido $130,00 a cuenta de abonos a provisiòn de servicios bàsicos a las 3 casas entregadas, H-1, H,5, H-6 no se ha recibido abonos por acuerdos preventas.

-Se ha devuelto $3.000,00 en efectivo, por desistimiento de 2 clientes, Galo Paredes (parcial) y Corina Gonzalez(final).

-Se ha egresado $13.226,40 durante el año 2010. De los cuales $7.923,17 nversiòn directa en la obra,y $5.303,23 en gastos administrativos y servicios.

-Con las devoluciones realizadas en el 2007, 2008, 2009 y 2010 el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a $301.706,55, de 28 clientes. Se continúa con apoyo del estudio jurídico contratado habiéndose concretado algunos acuerdos con los clientes para su materializaciòn como compra venta de vivienda, devoluciòn en efectivo, o canje con lote de terreno, así como para atender las demandas judiciales.

-Se presentó y obtuvo la aprobación de la declaratoria en propiedad horizontal del Conjunto "H". A partir del año 2011 se podrá concretar las escrituras de las ventas realizadas.

Elementos financieros destacados 2010

-Se presentaron varias propuestas buscando fuentes de financiamiento, venta o asociaciòn para poder desarrollar el proyecto, sin resultados favorables Se han hecho acercamientos con varios posibles inversionistas pero aún sin resultados positivos.

La accionista Kattia Acosta de manera directa ha prestado al proyecto $ 21.735,04 para solventar los egresos ante la falta de ingresos de clientes y otras fuentes de financiamiento.

Aspectos operativos destacados 2010

-Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecuciòn del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes. Sin embargo, se perfilan màs desistimientos de parte de los compradores pues la obra avanza lentamente por falta de recursos y existe desconfianza de los promitentes compradores de hacer nuevos abonos para terminar las viviendas en curso

-De los 32 clientes originarios en CONTECSA S.A., no se ha logrado establecer contacto con 4 clientes, se han devuelto abonos a varios clientes quedando 28 en total.

-Se mantienen actualizadas las declaraciones de IVA y demás requerimientos del SRI. Se ha autorizado a la gerencia y presidencia a realizar las acciones apropiadas para lograr los objetivos propuestos, sea de hipoteca, venta, endeudamiento o asociación con otras empresas, con el fin de continuar con el proyecto y solucionar los compromisos con los promitentes compradores.

-Se mantiene la continuidad de proyecto con un avance lento por falta de liquidez. Se continúa con obras en casas H-2 y H-3.

AÑO 2011

-En el año 2011 se ha recibido $97,50 a cuenta de abonos a serviciòs bàsicos a clientes que ya habitan en las casas entregadas, no se ha recibido aportes a preventas..

-Se hizo una devolución parcial al señor Galo Paredes por $ 4.000,00.

-En 2011 egresó $51.882,39. Esta cifra que incluye $46.225,34 correspondiente a inversiòn directa en la obra, $5.657,05 en gastos administrativos y servicios.

-Con las devoluciones realizadas en el 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a $297.706,55, de 28 clientes. Se continúa con apoyo del estudio jurídico contratado habiéndose concretado algunos acuerdos con los clientes para su materializaciòn como compra venta de vivienda, devoluciòn en efectivo, o canje con lote de terreno, así como para atender las demandas judiciales.

-Se inscribió en el Registro de la Propiedad la declaratoria en propiedad horizontal aprobada, requisito para continuar con las escrituraciones de las compra-ventas comprometidas.

Elementos financieros destacados 2011

-Se presentaron varias propuestas buscando fuentes de financiamiento, venta o asociaciòn para poder desarrollar el proyecto, sin resultados favorables Se hicieron acercamientos con posibles inversionistas pero aún sin resultados positivos.

-En 2011, la accionista Kattia Acosta de manera directa ha prestado al proyecto $ 51,836,89 para solventar los egresos ante la falta de ingresos.

Aspectos operativos destacados 2011

-Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecuciòn del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes. Sin embargo se perfilan màs desistimientos de parte de los compradores pues la obra avanza lentamente por falta de recursos, y hay desconfianza de los promitentes compradores de hacer nuevos abonos para terminar las viviendas en curso

-No se ha logrado establecer contacto con 4 clientes para lograr acuerdos, se ha devuelto al Sr Paredes parte de su aporte quedando aùn 28 clientes.

-En cuanto a Avoirsa S.A. se han mantenido al día las declaraciones de IVA y demás requerimientos del SRI, se ha autorizado a la gerencia y presidencia a realizar las acciones apropiadas para lograr los objetivos propuestos, sea de hipoteca, venta, endeudamiento o sociación con otras empresas, con el fin de activar el proyecto y solucionar los compromisos con los promitentes compradores.

-Se ha impulsado la construcciòn y terminaciòn de la obra gris de las casas 2-H,y 3-H hasta octubre 2011, para seguir con los acabados de las mismas, bajo la perspectiva de avanzar con el proyecto con capital propio, hasta lograr un financiamiento adecuado.

-Por deterioro se hizo el cambio de postes de madera a postes de hormigòn y cerramiento en alambre de púas de los lotes de AVOIRSA S.A, "H,G,A e I".

-En noviembre 2011 se inicia la construcciòn de la casa 11-H

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

A partir de la notificación de intervención, se contrata los servicios de otro profesional contable para la reestructuración de la información y cumplir con todos los puntos requeridos por la Superintendencia de Compañías en el tiempo otorgado para ello.

Las cifras expuestas muestran la situación financiera de la empresa, respaldadas en los correspondientes registros contables y de conformidad con la normatividad vigente tanto contable como tributaria.

Se realizaron las correcciones pertinentes tanto en el Servicio de Rentas Internas como en la Superintendencia de Compañías. Estos informes han dado lugar a impuestos provisionados en los estados financieros que se deben cumplir a partir de la presente fecha.

A continuación, presento un resumen de las cifras contenidas en los estados financieros desde el año 2007 al año 2011:

AÑO 2007

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

AÑO 2008

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

AÑO 2009

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

AÑO 2010

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

AÑO 2011

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

Las cifras de estos años muestran el registro de la recepción de anticipos de clientes por lo cual incrementa el activo y el pasivo en la misma proporción, por tanto no hay variación en el patrimonio. Tampoco hay cifras en el estado de resultados debido a que no hay ventas escrituradas.

Se ha realizado un ajuste a los estados financieros preliminares de los años 2007 al 2011 atendiendo a lo expresado en la Resolución de Intervención Nº 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

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

Durante los años 2007 al año 2011 no hay resultados ni a favor ni en contra de la empresa por tal motivo no hay una decisión que tomar en base a utilidades.

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 2019