

## **I INFORME DE GERENCIA**

**PERIODO: 2012-2015**

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 2012 al 2015 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.ICL.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.**

Durante los años 2012 al 2015 se han cumplido las disposiciones de la Junta General de Accionistas y se continúa con la construcción de viviendas.



Se renovaron los nombramientos de gerente, presidente y comisario. Se ratificó 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 activar 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**

En julio del 2012 la Superintendencia de Compañías declaró en disolución a la compañía. Se contrató en Guayaquil una abogada para que realice los trámites pertinentes para la reactivación de la empresa y completar el traspaso del domicilio de la misma a Quito.

Está aprobada la declaratoria en propiedad horizontal del conjunto "H" y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez que se reactive la empresa en la Superintendencia de Compañías se iniciarán las escrituraciones de las compra ventas comprometidas.

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

A continuación presento los aspectos más representativos de la gestión:

#### **AÑO 2012**

- Se recibió \$134,00 a cuenta de abonos para la provisión de servicios básicos.
- No hubo ingresos por preventas.
- Se inició la devolución al señor Juan Leo Reyes con \$2.000,00 y se concluyó la devolución al señor Galo Paredes \$ 2.000,00.
- Se invirtió \$68.033,70, durante el año, correspondientes a inversión en obra por \$65.620,63; y, se egresó \$2.413,07 en gastos administrativos y servicios.
- Con las devoluciones realizadas entre 2007 hasta 2012, el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a \$293.706,55, de 26 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.

#### **Elementos financieros destacados 2012**

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

↓  
e

La accionista Kattia Acosta de manera directa ha prestado al proyecto \$ 75.033,70 para solventar los egresos ante la falta de ingresos de clientes y otras fuentes de financiamiento.

#### Aspectos operativos destacados 2012

-Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecución 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 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 impulsado la construcción y terminación de las casas 2-H, y 3-H. Se inició la construcción de 5 casas adicionales (de la 7-H a la 11-H) bajo la perspectiva de avanzar con el proyecto con capital propio, hasta lograr un financiamiento adecuado. Hasta junio 2012 se concluye obra gris de las 5 casas.

#### AÑO 2013

-Se recibió \$282,00 a cuenta de abonos para provisión de servicios básicos.

-No se ha recibido abonos a preventas.

-Se ha completado la devolución al señor Juan Leo Reyes con \$5.000,00

-Se invirtieron \$35.644,51 en el año, correspondiendo, \$27.967,94 a gastos directos de la obra; y de \$7.676,57 en gastos administrativos y servicios.

-Se ha escriturado 1 casa del conjunto H (H-1).

-Con las devoluciones realizadas entre 2007 hasta 2013, el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a \$277.856,20, de 26 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.

#### Elementos financieros destacados 2013

Se presentaron varias propuestas buscando fuentes de financiamiento, venta o asociación 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 \$ 40.085,17, para solventar los egresos ante la falta de ingresos de clientes y otras fuentes de financiamiento.

### Aspectos operativos destacados 2013

- Se ha atendido a clientes y se ha avanzado en la ejecución del conjunto H, con acuerdos amigables y beneficiosos para las partes.
- No se ha logrado establecer contacto con 4 clientes para lograr acuerdos.
- En mayo de 2013 concluyó el trámite de cambio de domicilio de la empresa a la ciudad de Quito.
- Se ha escriturado la Casa H-1 de la señora Jaramillo, entregada en marzo del 2009 (en obra gris) con acta de entrega-recepción.
- Se continúa con los trabajos en acabados e instalaciones de las casas 2-H, y 3-H, y se avanza con la construcción de 5 casas adicionales (de la 7-H a la 11-H) bajo la perspectiva de avanzar con el proyecto con capital propio.
- Se firmó un convenio de coparticipación con la Administración Zonal Calderón del Distrito Metropolitano de Quito y las directivas de los conjuntos B, C, D, E, F para cofinanciar el adoquinado de las calles de acceso al proyecto, que incluye las calles Julio Zabala y Calle I (acceso al conjunto). AVOIRSA S.A. aporta \$10.209,28 en 3 cuotas, pues esa obra permitiría mejorar sustancialmente los accesos y la imagen del mismo.
- Se inició el tendido de tubería de alcantarillado y pozos respectivos desde los terrenos H y G, conectándose al sistema del Conjunto F.

### AÑO 2014

- En el año 2014 se ha recibido \$21.725,00 a cuenta de abonos a preventas para concretar los acuerdos.
- Se ha devuelto al señor Eduardo Estrella \$5.000,00
- Se ha invertido \$68.118,56, correspondiendo \$47.002,26 directamente en la obra y \$8.534,95 en gastos administrativos y servicios, \$12.581,35 una provisión por incobrabilidad a Contecsa.
- Se escrituró la casa H-4 del señor Edwin Arias.
- Se escrituraron 7 lotes de los clientes con acuerdos. (Lotes números: 18, 19, 28, 40, 43, 47 y 48)
- Con las devoluciones realizadas entre 2007 hasta 2014 y tomando en cuenta las 8 escrituraciones antes citadas, el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a \$210.760,75, de 18 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.

4  
e

#### Elementos financieros destacados 2014

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 \$ 45.732,16, para solventar los egresos del proyecto por la falta de ingresos suficientes de clientes y otras fuentes de financiamiento.

#### Aspectos operativos destacados 2014

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

-No se ha logrado establecer contacto con 4 clientes para lograr acuerdos.

-Se ha impulsado la construcción y terminación de las casas 2-H, y 3-H, y se avanza con la construcción de 5 casas adicionales (de la 7-H a la 11-H) bajo la perspectiva de avanzar con el proyecto con capital propio, hasta lograr un financiamiento adecuado.

#### **AÑO 2015**

-En el año 2015 se ha recibido \$48.325,61 a cuenta de abonos y cancelaciones a preventas para concretar los acuerdos

-Se ha devuelto a la señora Lara \$ 485,00 (excedente abonado) al escriturar su lote.

-Se ha invertido \$89.152,80 correspondiendo \$72.408,65 directamente en la obra, y \$2.636 en gastos administrativos y servicios, \$14.108,15 una provisión por cartera incobrable.

-Se escrituraron con 6 clientes la compraventa de 2 casas y 5 lotes.

-Con las devoluciones y escrituraciones realizadas entre 2007 hasta 2015 el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a \$167.837,26 de 12 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.

#### Elementos financieros destacados 2015

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 \$ 22.022,86 para solventar los egresos ante la falta de ingresos suficientes de clientes y otras fuentes de financiamiento.

f  
e

#### Aspectos operativos destacados 2015

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

-No se ha logrado establecer contacto con 4 clientes para lograr acuerdos.

-Se han concluido los acabados de las casas 2-H, y 3-H, y hay un avance considerable de las 5 casas adicionales (de la 7-H a la 11-H). Se ha impulsado la comercialización de las mismas mediante un convenio de corretaje con la Empresa Goldman.

El desembolso de los créditos a los clientes en el BIESS ha sido lento, (casa H-2), 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 desde el año 2012 al año 2015.

##### **AÑO 2012**

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

##### **AÑO 2013**

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

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

##### **AÑO 2014**

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

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

**AÑO 2015**

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

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

A partir del año 2013 ya se legalizan las ventas a través de escrituras por tal motivo empiezan a aparecer los resultados en el estado de pérdidas y ganancias.

Podemos observar el incremento en ventas año a año y la utilidad generada en cada ejercicio económico.

Se ha realizado un ajuste de los estados financieros preliminares de los años 2012 al 2015 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

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

Las utilidades correspondientes al año 2013, 2014, 2015 mociono a la junta de accionistas no distribuir entre los accionistas para utilizar esos recurso como capital de trabajo.

**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

*(Handwritten signature)*

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 Galarraga

**GERENTE GENERAL**

**AVOIRSA S.A.**

2 de enero 2019

A partir del año 2013 ya se legalizan las ventas a través de escrituras por tal motivo comienzan a aparecer los resultados en el estado de pérdidas y ganancias.

Podemos observar el incremento en ventas año a año y la utilidad generada en cada ejercicio económico.

Se ha realizado un ajuste de los estados financieros preliminares de los años 2013 al 2015 atendiendo a lo expresado en la Resolución de Intervención N° 2792 IRD-DR450-242-2015-00151 de la Superintendencia de Compañías hacia la Empresa AVOIRSA SA numeral 7 referido a la Valoración de Activos de la Compañía.

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

Las utilidades correspondientes al año 2013, 2014, 2015, secciona a la junta de accionistas se distribuir entre los accionistas para utilizar esos recursos como capital de trabajo.

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 vinculadas a la disponibilidad de los amigos de clientes y préstamos de la accionista Karita Acosta. Para a los estatutos desahogados para conseguir financiamiento para continuar con el