

INFORME DE GERENCIA

PERIODO: 2017

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 2017 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 de implementación.

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 Sendero 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.

Se ha cumplido oportunamente con el pago de aportes al IESS, impuestos fiscales, municipales y los determinados en la ley de compañías.

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 realiza un nuevo presupuesto del proyecto Conjunto "H" y se da a conocer a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

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 2017 se recibió \$262.405,00 a cuenta de abonos y cancelaciones a preventas para concretar los acuerdos y ventas nuevas.

-Se ingresó \$1.662,50 por provision de servicios a clientes del proyecto.

-Mediante acuerdo, al cliente señor Pablo Espinosa se devolvió \$13.000,00.

-Se ha invertido \$331.298,74 de los cuales \$39.511,21 corresponden a gastos administrativos y servicios.

-Se escrituraron con 4 clientes nuevos, la compra-venta de sus respectivas viviendas, casas: H8, H10, H11 Y H12.

-Se han firmado 1 nueva promesa de compra-venta de la casa H-14.

-Con las devoluciones y escrituraciones realizadas entre 2007 hasta 2017 el valor recibido en CONTECSA por preventas de los conjuntos G, H y A se redujo a \$92.420,32 de 13 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 actualizó en el municipio los datos de los lotes G, A e I.

-Se levantaron las garantías de la etapa 16 del Conjunto H y están en proceso los levantamientos de las etapas 2,3, 4 y 17.

Elementos financieros destacados 2017

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 \$ 17.786,12 para solventar los egresos ante la falta de ingresos suficientes de clientes y otras fuentes de financiamiento.

Se contrató un estudio de actualización del plan de negocios del proyecto con resultados positivos si se contaría con financiamiento.

Aspectos operativos destacados 2017

-Se han terminado las casas de la 12-H a la 15-H; las casas 16-H y 17-H están en construcción con un avance del 60% y se ha iniciado la construcción de 2 casas más, 18-H y 19-H.

-Los tramites de obtención del crédito tanto en el BIESS como en los Bancos se demoran de 4 a 5 meses, dificultando la programación de obra.

-Se ejecutó la red eléctrica y telefónica del conjunto H y la cámara de transformación que servirá para los 3 conjuntos H, A y G. Se ha energizado el conjunto H y se ha firmado un convenio con la Corporación Nacional de Telecomunicaciones para la provisión del servicio telefónico y fibra óptica al conjunto "H".

-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.

-Se encuentran terminadas y en venta las casas 13H y 15H. Se mantiene el apoyo de la empresa Goldman y otros corredores de bienes raíces.

-Los desembolsos de los créditos a los clientes tanto en el BIESS como en los bancos se procesan con lentitud, (casas H-10, H-11, H-12, 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 auditados del ejercicio:

AÑO 2017

	VALOR	
ACTIVO	852.032,26	50,00
PASIVO	606.307,11	35,58
PATRIMONIO	245.725,15	14,42

	VALOR	
INGRESOS	335.543,69	50,00
COSTOS Y GASTOS	331.298,74	49,37
UTILIDAD	4.244,95	0,63

El total de activos 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 2018 se requerirá de auditoria externa.

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

El desarrollo del proyecto Sendero del Quinde, Lote H, demanda de inversión, esta administración propone que las utilidades correspondientes al año 2017 no se distribuya para seguir utilizando 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 limitadas a la disponibilidad de los pagos 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.

-Autorizar la contratación de auditores externos para la revisión de los estados financieros de la empresa para el ejercicio fiscal 2018.

Atentamente


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