

INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL DE PAKAKUNABAU CIA LTDA, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2017.

Quito, 29 de mayo de 2018.

Ante la imposibilidad de facto de llevar a cabo la reunión de los socios de la empresa en el mes de marzo, atendiendo a la ubicación de la mayoría de ellos en Europa, y atendiendo al pedido de los mismos de convocar la Junta de Socios para el mes de mayo, nos permitimos presentar a continuación el Informe de EXPERTISEADVISOR ABOGADOS CIA LTDA, en su calidad de Gerente General de PAKAKUNABAU CIA LTDA correspondiente al ejercicio fiscal 2017.

1. Objetivos desarrollados durante el año 2017.

Al empezar el año 2017 informamos a los socios de la empresa sobre la existencia de un "clima interno turbio", resultado del rechazo que muchos copropietarios tenían hacia los promotores del proyecto ante la imposibilidad de culminar y entregar las Obras Comunes ofrecidas al momento de la comercialización de las viviendas. El fraccionamiento entre grupos de vecinos se hacía evidente, cuando un bloque de ellos había demandado la nulidad de las decisiones adoptadas en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 2016, que tácitamente significaba el rechazo de las propuestas del Directorio que había sido designado con el voto mayoritario de PAKAKUNABAU como copropietaria en el Conjunto Residencial.

En ese contexto, el objetivo primordial de alcanzar acuerdos que mejoraran dicho clima interno, que afectaba directa y notoriamente todo intento de comercialización, se logró. Se acordó la adopción de una resolución transitoria que modifica el Reglamento Interno del Conjunto Residencial, con lo cual el grupo de vecinos retiró la demanda de nulidad indicada. Se incluyó la participación de un delegado de Expertise en el Directorio de la Asociación de Copropietarios y se nominó a un nuevo Presidente, propiciándose una nueva dinámica entre vecinos, favorable hacia el ambiente interno.

2. Alcance de las decisiones de los socios respecto de un nuevo cronograma para la ejecución de las Obras Comunes.

La Asamblea de Copropietarios de Pakakuna Gardens en mayo de 2017 acogió el cronograma para la ejecución de las Obras Comunes presentado al Directorio de dicha Asociación en el primer trimestre de ese año, lo cual permitió la culminación de algunas de ellas que estaban avanzadas y su respectiva entrega a la Asociación. En algunos casos se encuentra pendiente su dotación de muebles o equipamiento interno, lo cual deberá ejecutarse en el 2018.

Dentro de dichas actividades deben destacarse la entrega de: a) La iluminación exterior de todas las áreas construidas, incluyendo las vías vehiculares y los pasajes peatonales; b) La culminación del tendido de la red soterrada eléctrica, y su recepción por parte de la Empresa de Energía de Quito, así como la instalación de medidores individuales en las viviendas; c) La instalación del sistema de calentamiento de la piscina exterior y del hidromasaje; d) La entrega del Mirador o salón comunal, de las instalaciones para el centro médico, para el mini-mercado, y para la peluquería.

Así mismo, se convino con Falproyec Cia Ltda la ejecución de la obra muerta hasta fin del primer semestre del año en curso del Spa, y el pago de dicho contrato con la entrega en el estado en que se encontraban, es decir sin culminar, de 3 villas del Conjunto: la 48, 53 y 54, etapa que deberá estar culminada al terminar el primer semestre del 2018.

3. Informe sobre acciones legales.

En marzo de 2018 se produjo la citación al Dr. Niklaus Egger como Presidente de PAKAKUNABAU CIA LTDA de la demanda presentada por la arquitecta Letska Nevenka Enriques Evanoff, por el cobro de unas facturas de honorarios profesionales que fueron presentadas en el 2016. Con base en los términos del contrato celebrado en su oportunidad, se hicieron pagos en función del avance de la obra, sin embargo la indicada arquitecta alega que deben cancelarse todas las facturas presentadas, cuyo importe de capital asciende a \$ 9.393, y pretende el reconocimiento de intereses, honorarios legales y costas judiciales.

Dado que contablemente las indicadas facturas fueron contabilizadas como gasto en su oportunidad, no se consideró necesario causar una provisión por esta contingencia.

Así mismo, en el año 2017 se atendieron algunas audiencias de mediación de copropietarios que alegaban el incumplimiento de las obras comunales, lo cual se logró resolver parcialmente con el nuevo cronograma definido en la Asamblea de la Asociación de Copropietarios. No obstante, con el Sr. Herdmut Hennig se produjo la imposibilidad de acuerdo, pues su reclamo concreto hace referencia a la piscina cubierta, que había sido establecida en la escritura de compraventa con fecha de entrega 30 de julio de 2017. Este desacuerdo deriva recientemente en un proceso arbitral, que se considera fundamental desarrollar y evaluar el desenlace del mismo mientras aquella obra se culmina.

4. Situación económica de la Compañía y comparativo con el año anterior.

En el 2017 se generaron ingresos por \$ 2.315.826 y gastos por \$ 2.349.013, produciéndose una pérdida de \$ 33.187. Es de anotar que dentro de los gastos está el anticipo de impuesto a la renta en cuantía de \$ 68.556, con el cual se genera la pérdida anotada.

Los gastos de administración y ventas se lograron reducir en aproximadamente \$ 105.000, al bajar de \$ 906.946 a \$ 801.478, de los cuales \$ 268.447 corresponden a la administración de las villas y residencias de propiedad de PAKAKUNABAU, concentrándose la diferencia con el gasto

total antes indicado en el costo de ejecución de las construcciones. No obstante, la reducida actividad de ventas al haberse concretado solamente la venta de dos villas y dos terrenos, generan una posición de escasa liquidez que hace muy difícil el emprendimiento de actividades de mercadeo, requeridas para lograr el despunte de ventas, y consumen el margen que pudiesen tener los inmuebles vendidos.

5. Estrategias y emprendimientos para el saneamiento financiero y la comercialización del proyecto en los años 2018-2019.


La compleja coyuntura económica del Ecuador durante el 2017 y sus efectos extendidos en el siguiente par de años, hace previsible que el mercado local no generará la demanda requerida en el número de viviendas para el grupo selecto de la población al que se dirige PAKAKUNA GARDENS, lo cual obliga a orientarse y desplegar intensivamente estrategias en el mercado extranjero en el segundo semestre del 2018.

Ello amerita ejecutar un proceso de calificación del proyecto con organizaciones e instituciones enfocadas al segmento de la población de la tercera edad, y contar con una dirección comercial profesional y experimentada en un nicho tan específico como éste.

En paralelo, es indispensable la culminación de las obras comunales en curso, para llegar a fin de año con un cumplimiento evidente ante los copropietarios, para lo cual se viene conversando con Falproyec sobre la posibilidad de ampliar el alcance del convenio para que ejecute íntegramente el Spa, realizándose el pago igualmente con villas sin terminar del stock que tiene PAKAKUNABAU en este momento.

Del mismo modo, se han re-emprendido conversaciones con los acreedores de la empresa, para buscar acuerdos de dación en pago de las deudas con inmuebles, con el objeto de sanear la posición financiera de la compañía y permitir que las viviendas inconclusas se terminen de manera directa por ellos, para mejorar así la presentación del Conjunto frente a los clientes. Se espera igualmente que dichos acuerdos puedan formalizarse en el tercer trimestre del año en curso.

De los señores socios, atentamente,



Alberto Peña M.
Gerente General
EXPERTISEADVISOR ABOGADOS CIA LTDA



León Rzonzew B.
Consultor a cargo de la cuenta de
PAKAKUNABAU CIA LTDA