Quito DM, 29 de junio de 2020

Señores
Junta General de Socios
PAKAKUNABAU CIA. LTDA.
Ciudad. -

Estimados señores,

Conforme la legislación vigente y las disposiciones estatutarias aplicables a continuación presento el informe de la administración de PAKAKUNABAU CIA. LTDA. correspondiente al ejercicio económico del año 2018, que correspondió a la gestión como administradora a la sociedad denominada EXPERTISEADVISOR ABOGADOS COA. LTDA., que represento en calidad de Gerente General.

1. Cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe: dado que las metas comerciales de ventas en el año 2018 no se alcanzaron como resultado de la caída en la demanda de bienes inmuebles en el país y en Quito en particular, los efectos en el flujo de recursos se hicieron evidentes. No obstante lo anterior, la empresa logró un adecuado desenvolvimiento honrando las obligaciones con los proveedores y siguió desarrollando las obras comunales concentrándose en el SPA, para lo cual convino con la empresa FALPROYEC un esquema de pago en especie, cubriendo la inversión de la obra muerta con la transferencia de 3 villas con obra iniciada sin culminar desde hacía varios años.

   Este avance constituye un componente muy importante, pues permitió en el 2019 ejecutar la casi totalidad de los acabados del SPA, siendo una obra de más de 1.200 metros cuadrados, que genera beneficios para los copropietarios y realza la calidad del proyecto.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios: se desarrollaron las diferentes tareas encomendadas por la Junta General de Socios, y de manera muy especial, se atendió la petición de los mismos de explorar opciones para que se pudieran transferir las participaciones y acreencias de los socios a nuevos inversionistas, con el objeto de inyectar recursos y energías a la empresa para la ejecución de las siguientes etapas de PAKAKUNA GARDENS.

   En ese contexto, los representantes de las empresas interesadas en la adquisición de las participaciones sociales expresaron a los socios la preocupación por los resultados de la empresa, y dada la acreencia que los señores Eberhard Lehrer y Claus Egger tienen, éstos aceptaron en junta extraordinaria del 28 de diciembre de 2018, disminuir el monto de su acreencia en la suma de USD $ 1.838.794, compensando la pérdida y haciendo viable una negociación que se plasmaría al culminar el año 2019.

   Consideramos que siendo éste el principal propósito de los socios, se alcanzó la meta trazada para el desarrollo futuro del proyecto inmobiliario y. por ende, de la Compañía, siendo éste un hecho que amerita destacarse.

3. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y comparativo con el año anterior: entre diciembre del 2017 y diciembre del 2018 se incrementó el número de inmuebles vendidos de 81 a 93, y disminuyó el monto de activos no corrientes de $ 10.4 a $ 8.4 millones, como consecuencia de la reducción del inventario de construcciones en curso, precisamente por la culminación y entrega de viviendas vendidas.

   Como resultado de la decisión adoptada en junta extraordinaria de socios del 28 de diciembre de 2018, indicada en el punto anterior, se compensó la pérdida de USD $

1.937.805 con la contribución de capital de USD $ 1.838.794, gracias a la reducción de la acreencia de los socios en esta cuantía, para preservar la cuenta patrimonial.

4. Información sobre acciones legales: si bien el laudo arbitral en el caso del Sr. Herdmut Hennig condujo a la obligación de pagar en el 2019 por los meses transcurridos desde julio del 2017 sin la culminación de la piscina cubierta del área comunal hasta la fecha de su terminación, dado que la decisión no incluyó intereses ni recargos -pues se demostró que fue un hecho ajeno a la voluntad de la empresa-, resultó financieramente positivo.

   Es pertinente precisar que en este caso en particular se había pactado en la escritura de compraventa la cuantía mensual a pagar hasta que se culminara dicha obra, por lo cual resultó imposible desvirtuar dicha obligación. No obstante, este acuerdo constituye un hecho aislado en el contexto de las demás compraventas realizadas.

5. Saneamiento de la empresa y nuevas estrategias y emprendimientos: la acción adoptada por los socios anteriores al cierre del año 2018 de reducir el monto de su acreencia en una cuantía significativa, puede calificarse como un saneamiento financiero que abre un nuevo horizonte para el desarrollo del proyecto, y potencia a PAKAKUNABAU para tener un desarrollo próspero en su proyecto inmobiliario.

   Sin embargo, a la fecha del presente informe se encuentra el país en estado de excepción decretado por el Presidente de la República por la pandemia causada por el virus COVID-19, lo cual implicó la suspensión de la obra desde mitad del mes de marzo, con la restricción total de visitas al proyecto y el impedimento en las gestiones comerciales. Esta situación conlleva un impacto en el primer semestre del año, con sus secuelas en la actividad de construcción pues la empresa genera trabajo indirecto para cerca de veinte obreros de manera permanente, así como demanda productos y servicios de más de diez proveedores.

   El Proyecto PAKAKUAN GARDENS ha demostrado, en una compleja situación como la actual, ser uno de los lugares ideales para mantenerse aislado y contribuir comunitariamente a evitar la propagación del virus, con todos los servicios para todos sus residentes.

6. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal: en los acápites previos se reportaron los hechos de mayor importancia acaecidos durante el ejercicio 2018, por lo que no se reportan otros hechos extraordinarios en el ámbito administrativo ni legal.

7. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico: dado que el resultado fue pérdida no cabe ninguna propuesta sobre el destino de las utilidades.

8. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico: dada la fecha de este informe y la existencia de otro administrador, no se realizan recomendaciones para la junta.

9. El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía: la compañía ha dado cumplimiento de las obligaciones sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Muy atentamente,

Alberto Peña Moscoso
Gerente General
EXPERTISEADVISOR ABOGADOS CIA. LTDA.