PAKAKUNA GARDENS
RESIDENCIAS

INFORME DE LA ADMINISTRACION DE PAKAKUNABAU CIA. LTDA.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2019.

Quito DM, 15 de octubre 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 2019, cuya gestión estuvo a cargo de la sociedad denominada EXPERTISEADVISOR ABOGADOS CIA. LTDA., que represento en calidad de Gerente General.

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

   Durante el año 2019 la empresa formalizó la venta de 7 villas y 1 terreno para residencia, manteniendo de manera constante el proceso de comercialización de inmuebles con la dinámica del año anterior, la cual a pesar de que significa un ingreso superior a USD $ 1.7 millones, no permitió alcanzar las metas anuales y conllevó un impacto negativo en el flujo de caja.

   No obstante lo anterior, el manejo de los recursos permitió honrar a cabalidad las obligaciones con terceros, habiendo cubierto más de USD $ 1.3 millones de facturas de proveedores y aportado más de USD $ 54 mil en impuestos pagados y retenidos. Igualmente se cumplió con la entrega de las viviendas que se habían vendido en el 2018 o en los primeros meses del 2019, concentrándose en inmuebles que conforman la primera etapa del Conjunto para consolidarlo.

   Sin embargo, el ejercicio económico cerró con un resultado negativo de USD $ 58.291, que denota una mejora significativa respecto del 2018, de todas formas se aleja del objetivo trazado por la Administración. Para efectos de compensar el efecto de la mencionada pérdida en el patrimonio, la empresa recibió una contribución de USD $ 60.000 que se compensó con una reducción en la indicada cuantía en el pasivo que mantiene con los socios.

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

   En cumplimiento de las decisiones de la Junta de Socios de la empresa, la administración evitó contraer endeudamiento bancario y procedió a reestructurar las obligaciones que tenía con terceros, para alcanzar nuevos plazos acordes a las proyecciones actualizadas de flujo de caja, preservando sus obligaciones con las autoridades tributarias y manteniendo con carácter de sanidad financiera a Pakakunabau Cía. Ltda.

Así mismo, el objetivo expresado por los socios se logró, toda vez que en el mes de diciembre se formalizó la transferencia del cien por cien (100%) de las participaciones sociales a las empresas (i) Best Home S.A, (ii) Casa Real SAC, (iii) Falproyec S.A. y, (iv) Expertiseadvisor Abogados Cía. Ltda., e igualmente se llevó a cabo la cesión ordinaria a las mismas empresas de las acreencias que tenían los señores Eberhard Lehrer y Claus Egger.

En cuanto al cumplimiento de los acuerdos con la Asociación de Copropietarios de la Aldea Geriátrica Pakakuna, se entregaron dos nuevos electro-móviles para el desplazamiento de los residentes, con dos filas independientes de sillas cada uno y con el cajón para el transporte de compras o paquetes, lo cual satisfizo notoriamente a los copropietarios.

También se culminó la importante obra de la planta baja del Spa, que tiene los servicios de jacuzzi cubierto, baños turcos y sauna, con otra batería de baños para hombres y mujeres y un área de relax, así como el área adyacente para eventos sociales.

3. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y comparativo con el año anterior:

Continuando con el proceso de perfeccionamiento contable, al cierre del ejercicio 2019 se castigaron cuentas por cobrar por la suma de USD $ 469.109 que se encontraban registradas durante varios años, y que se determinó no tenían la naturaleza indicada, a saber:

a. La suma de USD $ 177.300,20 correspondía al valor de las villas 141 y 142 que fueron transferidas al Arq. Patricio Falconí, en compensación a la franja de terreno que aceptó reducir de la propiedad que le pertenecía al producirse el fraccionamiento del terreno colindante, incrementándose el área del terreno de propiedad de Pakakunabau para llevar a cabo la integración parcelaria.

b. La suma de USD $ 125.129,34, correspondía al valor por cobrar de la villa 25 entregada a los señores Jaime y Susana Paredes, para compensar el precio del terreno que se integró a la propiedad de Pakakunabau en compensación a la afectación que levantó el Municipio de Quito, terreno que había sido de la empresa Agrizapar.

c. La suma de USD $ 5.000, correspondía al saldo incobrable de la villa 50 adquirida por la señora Sophie Bronsil, quien adujo que el inmueble demandó reparaciones que hizo directamente y por ello se rehusó al pago.

d. La suma de USD $ 2.181,48 que correspondía al descuento aceptado en el precio de venta de la residencia 41 a la empresa Serinvefeve S.A., por pronto pago.

Con el resultado de dichos ajustes y la disminución de las construcciones en curso que fueron trasferidas a sus compradores, los activos se redujeron de USD $ 10.044.825 en el 2018 a USD $ 9.006.681 en el 2019.

A su vez, los pasivos decrecieron de USD $ 10.013.205 a USD $ 8.973.352 como resultado del paso al Estado de Resultados de los anticipos de clientes que estaban adquiriendo sus viviendas, así como de la disminución del préstamo de socios contra el que se compensó la partida resultante del ajuste anteriormente indicado.

Adicionalmente, se autorizó una contribución contra sus cuentas por cobrar, por la suma de USD $ 60.000, con lo cual el Patrimonio de la PAKAKUNABAU CIA. LTDA. cerró el ejercicio 2019 en la suma de USD $ 33.329.

4. Información sobre acciones legales:

Con relación al juicio arbitral iniciado por el señor Eduardo Zurita en contra de PAKAKUNABAU CÍA. LTDA. en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, el 23 de enero de 2020 se notificó el laudo arbitral en el que el Tribunal Arbitral resolvió rechazar la demanda. Esa era la única acción legal que se encontraba vigente contra la empresa.

5. Saneamiento de la empresa y nuevas estrategias y emprendimientos:

Es importante destacar lo enunciado en el punto 3, relativo a que en el mes de diciembre de 2019 se produjo la cesión de la totalidad de las participaciones sociales y de las acreencias que tenían los socios de la Compañía, a las empresas indicadas a continuación con las siguientes proporciones: (i) Best Home S.A. (60%); (ii) Casa Real S.A.C. (25%); (iii) Falproyec S.A. (25%); y, (iv) Expertiseadvisor Abogados Cía. Ltda. (25%).

La participación de nuevos socios en el capital y en la dirección de la empresa augura una positiva dirección para el futuro del proyecto, y refleja el interés en este emprendimiento inmobiliario.

Bajo las directrices impartidas por los nuevos propietarios del capital social, la empresa concentrará sus esfuerzos en la culminación total de la Primera Etapa, y en el desarrollo de la segunda, objetivos con los que Pakakuna Gardens se avizora como un exitoso desarrollo con características de calidad y entorno ecológico, como pocos proyectos en el país.

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

Los hechos presentados durante el ejercicio económico 2019 han sido descritos anteriormente. Sin embargo, es importante señalar que a la fecha de este informe y aunque no sea un evento acaecido en el año anterior, y como es de público conocimiento, el país enfrenta la pandemia causada por el virus COVID-19, situación que derivó en el decreto del estado de excepción por parte del Presidente de la República.

Esa situación obligó a suspender tanto las obras como las ventas durante varias semanas. Es claro que el impacto económico de ese evento, podría ocasionar la extender en el tiempo de las previsiones de duración del proyecto inmobiliario, aunque los atributos de muy baja densidad habitacional, amplias áreas verdes y espacios abiertos exteriores de cada vivienda se perfilan como atractivos para absorber residentes capitalinos en esta zona suburbana.

Destacamos lo anterior como hecho extraordinario dada las características del mismo, aunque no conlleva efectos en el ámbito legal ni laboral para la empresa.

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

Ante el resultado fue negativo no procede 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:**

   Pakakunabau Cía. Ltda. ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Muy atentamente,

Alberto Peña M.
Gerente General
EXPERTISEADVISOR ABOGADOS CIA. LTDA.