

A LAS 11:30HRS DEL 06 DE ABRIL 2019, SE INSTALA LA SESION ORDINARIA DE ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOZLION SA , CON LA ASITENCIA DE LA MAYORIA ABSOLUTA DEL 100% DEL CAPITAL PAGADO:

Sr. Stanley Zwirn, Presidente; Sra. Gabriela León, Gerente General; secretaria Ad-hoc. Srta. GABRIELA LEON.

El presidente, solicita a La secretaria encargada, que proceda a la lectura y aprobación del orden del día:

- 1.- Informe de Gerencia
- 2.- Informe de Comisario, Lic. CPA Luis Guano
- 3.- Informe de Auditoría Externa, Eco. Silvia López
- 4.- Lectura y aprobación de Balances del año 2018, Ex/Contador, Romel Madrid

Se aprueba el orden del día:

- 1.- Presentación del Informe de Gerencia. La Sra. Gabriela León, da a conocer sus labores efectuada durante el año 2018, se refieren a la culminación del proyecto BELLEVILLE, venta y administración del proyecto Belleville, así como el trámite para la adquisición del terreno para la realización del nuevo proyecto.(Adjunto informe) que es aprobado.
- 2.- El CPA Lic. Luis Guano, Comisario de cuentas, explica el informe 2018, gerencia agradece al sr, comisario por la tarea efectuada con sus recomendaciones anotadas. (Adjunto informe), el mismo que se aprueba.
- 3.- La Eco. Silvia López, Auditora Externa, realiza el análisis y sus explicaciones del trabajo efectuado con el oportuno apoyo por parte del personal de la empresa al equipo de trabajo en campo; puntualiza novedades, recomendaciones y observaciones del caso. Entrega el dictamen de control interno a Gerencia General. El informe es aprobado. Los socios agradecen por las explicaciones realizadas.
- 5- El Contador, realiza el análisis de la situación contable, económica-financiera, y tributaria del año 2018.

ACTIVO: Efectivo Y equivalente en Efectivo: Señalando que el mismo está compuesto por: dinero en caja chica, actual es cero no se determina dicho fondo; saldo al 31 de diciembre e 2018, cuenta corriente del Banco de Guayaquil, No. 26926033 por \$ 2.926.57. Se utiliza para el proyecto BELLEVILLE ; Cta. Ahorros 27010347 Banco Guayaquil, Saldo \$53.90. El control, mediante la conciliación bancaria mensual. Se procederá a reversar cheques no cobrados de diciembre de 2017, del Sr. Gabriel Pérez, cheque No.2700 por \$ 3.884,65 y del Sr. Alan Pérez, cheque No. 2703 por \$ 1.424.87.

OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION. Nuevo proyecto, denominado LE BOULEVARD,

Ubicado en el sector de la Coruña, refleja principalmente al valor del terreno, impuestos y varios anticipos de planificación arquitectónica e ingenierías, estudios varios y otros servicios, desde junio de a diciembre 31 de 2018.

Valor de \$ 1.244.052,65 corresponde al proyecto LE BOULEVARD en planificación, detalle adjunto en el balance de comprobación entregado

OBRAS TERMINADAS PARA LA VENTA

Corresponden: a un departamento que el cliente no pudo pagar del proyecto BOLSHOI y no se ha podido vender por \$ 157.180,10; y a 18 departamentos y 1 local del proyecto BELLEVILLE por vender al 31 de diciembre de 2018, adjunto cuadro detalle de departamentos y su costo individual, y que asciende a \$ 2.182.936,03. TOTAL A LA VENTA \$ 2.340.116,13.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Valor de 3.550,72, mobiliario de oficina, depreciación acumulada, \$ 1.466,51

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Corresponde al valor del gasto por jubilación patronal y desahucio, que en base a la ley tributaria se consideran gastos no deducibles, para este año de acuerdo al estudio actuarial asciende a \$ 1.247,25.

TOTAL DEL ACTIVO: \$ 3.590.480,71

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

Proveedores Locales: Pendientes de pago de factura de diciembre 2018:

Sra. Carmita de Vargas departamento 102 Proyecto Bolshoi reciliado, que desistió de comprar, por \$ 53.519,22.; por acuerdo de las partes no se pagará interés. En este punto Auditoria recomienda se determine intereses por el no pago, Gerencia manifiesta que de acuerdo a la promesa de compra venta no se estipula este rubro si no la multa por no cumplir con el contrato.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Deudas al Fisco: Retenciones de diciembre 2018 \$ 4.569,86; saldo convenio impuesto renta 2017 \$ 34.741,56; Saldo al 31 de diciembre convenios anticipo impuesto renta 2018 \$ 12.155,16 Impuesto renta año 2018 \$ 183.237,51. TOTAL \$ 234.704,09

; Obligaciones patronales \$ 31.675,10 (detalle balance comprobación adjunto)

Utilidades a 4 Trabajadores AÑO 2018 \$ 147.653.11; SE ADJUNTA CUADRO DE REPARTO A LOS TRABAJADORES Y EXCOLABORADORES.

Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas, constituye el préstamo efectuado a la empresa por parte de los socios para el nuevo proyecto LE BOULEVARD. En este punto Auditoria recomienda que se proceda a realizar los contratos de mutuo y cálculo de interés por el dinero prestado de acuerdo a la norma NIF. Gerencia explica que al ser una empresa relativamente pequeña y familiar y de confianza entre los dos socios no es necesario dicho procedimiento y para no encarecer el producto no cobran interés, sino que se les devuelva el dinero como se tenga el flujo en caja.

Nombres	VALOR PROYECTO LE BOULEVARD
Gabriela León	612.840,95
Henry Zwiirn	157.647,40

Proyecto Bolshoi saldo del exsocio, Sr. Carlos Elizalde \$ 1.000,00.

ANTICIPO CLIENTES:

Valores entregados por clientes del proyecto BELLEVILLE, para la adquisición del inmueble cortado a diciembre 31. TOTAL \$ 334.112,93, cuadro de detalle adjunto en el balance de comprobación.

En este punto Auditoria, recomienda que se determine interés por el dinero entregado por el cliente, como manda la Norma Financiera Internacional, y que se complete la Política de ingresos establecida. Gerencia explica que al realizar el contrato de compra-venta del inmueble ya sea al comienzo de la construcción en uss parte intermedias o al terminar el mismo, se establece las condiciones de pago y tiempo así como las multas respectivas por incumplimiento

del mismo, y que se determina un precio de venta permanente, incluso promociones y rebajas, por lo que no es dable reconocer interés en los anticipos, pues al final del pago se tendría que calcular la plusvalía ganada por el bien a favor de la constructora y se formaría un verdadero lio para la realización de las venta. Razón por lo que se procederá reformar la Política Contable que guarde relación con nuestro negocio estableciendo el tiempo necesario para la cancelación del monto a cubrir por el interesado.

OTROS PASIVOS CORRIENTES

Gerencia considera establecer un monto de \$ 200.000 dólares, para cubrir varios pagos pendientes del proyecto BELLEVILLE a ejecutarse en el año 2019; saldo al 31 de diciembre de 2018 convenio Municipio por patente y 1.5 por mil sobre los activos del año 2018 \$ 2.359,37.

PASIVO NO CORRIENTE: Documentos por Pagar Largo Plazo:

Saldo al 31 de diciembre Convenio Impuesto renta 2017 \$ 11.580,48

Saldo al 31 de diciembre Convenio 1er Anticipo Impuesto renta 2018 \$ 4.076,14

Saldo al 31 de diciembre Convenio 2da Anticipo Impuesto renta 2018 \$ 4.438,97

PASIVOS DIFERIDOS

PROVISIONES: por jubilación patronal 4.274,11, por desahucio, \$ 6.993,03, de acuerdo al informe del Actuario y regulación de cuenta de Auditoria.

TOTAL DEL PASIVO \$ 1.806.874,90

PATRIMONIO

CAPITAL

Sra. Gabriela León, que posee 229.839 acciones de 1 dólar cada una (69,65%)

Sr. Stanley Zwirn, posee 100.161, acciones de 1 dólar cada una (30,35%)

Capital total suscrito 330.00. Dólares. De los cuales esta pagado en su totalidad

Srta. Gabriela León.- Pagado \$ 229.839,00;

Sr. Henry Zwirn.- Pagado \$ 100.161,00;

RESERVA LEGAL. 10% \$ 34.622,36, de la utilidad repartible del ejercicio 2014, de la utilidad repartible del año 2016 \$ 34.824.35; y de la utilidad repartible del ejercicio 2017 de \$ 29.826,61 las mismas que sirven para capitalizar a la empresa, y solo se reparte al liquidar la compañía..

TOTAL \$ 99.273,32; de acuerdo a la Ley se puede acumular máximo hasta el 50% del capital.
(Hasta 165.000)

GANACIAS ACUMULADAS

Refleja la pendiente de repartir a socios del ejercicio 2014, por \$ 147.672,06; del año 2016 por \$ 313.419,15 y la del año 2017 por \$ 268.439,47. Del año 2018 en el año 2019 se establecerá el líquido a repartir, una vez autorizado la reserva Legal. Cabe indicar que al repartible de socios, dividendos del año 2014 no se ha efectuado por no vender el departamento 102, proyecto Bolshoi; lo concerniente al proyecto Belleville de los años 2016 y 2017, y 2018 todavía no se tiene liquidez, por cuanto falta por vender muchos departamentos.

RESULTADOS.- En el presente periodo la utilidad contable asciende a \$984.354,04.

Se debe restar el gasto de Impuesto renta por \$ 212.347,42 y el reparto de utilidades a trabajadores por \$ 147.653,11; Saldo DE \$ 624353.51, del cual se restará el 10% de reserva legal.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES : POR \$ 448,30, consiste en el producto del ajuste del actuario en la provisiones de jubilación y desahucio.

ESTADOP RESULTADOS INTEGRALES

INGRESOS.POR ACTIVIDADES ORDINARIAS, Se registra el valor de: 3.821.511,38, corresponde a los departamentos vendidos y entregados en el periodo 2018 (reporte de facturación)

OTROS INGRESOS ORIDINARIOS: Intereses bancario, \$ 7.38; servicios varios, comisión venta a Octans por \$ 4.200; y varios por \$ 59.496,66, que corresponden a valores de años anteriores sobre multas y arreglos adicionales en los departamentos.

COSTOS Y GASTOS:

COSTO, VENTAS DE DEPARTAMENTOS VENDIDOS en el periodo: \$ 2.312.369,04,

GASTOS:

En ventas \$25.312,52 comisión a vendedores, publicidad. (Detalle balance c.)

Administrativos: \$ 915.727,95.- comprende las remuneraciones del personal administrativo, sueldo gerente, honorarios profesionales, provisión gastos 2019, pagos servicios a presidente mantenimiento edificio Belleville, principalmente, así como los pagos para la administración de la compañía. (Ver detalle adjunto), también gasto de impuesto renta (212.347,42 y gasto utilidad trabajadores \$ 147.653,11)

Financiero y otros Administrativos: \$ 691.10 financiero, y otros \$ 6.763,28 corresponde a parte de los intereses del convenio de impuesto a la renta año 2017

Total de costos y gastos ascienden a: \$ 3.260.863,89

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO:

Detalla las fuentes de recursos y los usos del mismo para el desarrollo de la actividad de la empresa. Reflejando que la principal fuente de recursos monetarios proviene de los accionistas y parte de los clientes.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO: Refleja el movimiento de las cuentas patrimoniales en el año 2018, y que se detalla a continuación.

CAPITAL	330.000,00
Total suscrito	330.000,00
Capital Social Pagado	330.000,00
Reserva de Capital	99.273,32
Utilidad Neta 2018	624.353,51
Ganancia Acumulada 2014/2016 /17	729.530,68
Otros resultados Integrales	448.30
PATRIMONIO NETO	1.783.605,81

Concluida la intervención del Contador, se APRUEBAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2018.

A las 14.35:00, se concede receso para elaborar el acta.

A las 15:30 se reinstala la sesión, se aprueba el acta sin rectificación alguna.



Sr. Stanley Zwirn

PRESIDENTE

ACCIONISTA



Sra. Gabriela León

GERENTA GENERAL

ACCIONISTA

Secretaría AD-HOC