

**INFORME DE LA GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA
EMPRESA "FRIAL CIA. LTDA.", EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

Quito, a 30 de abril del 2020.

Señores

ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA FRIAL CIA. LTDA.

Ciudad. -

De mi consideración:

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el Informe Anual de la empresa FRIAL CIA LTDA en el ámbito financiero y administrativo, desarrolladas por la empresa durante el año 2019.

Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe:

1.- Durante el ejercicio económico 2019, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa, a través del proyecto de urbanización y construcción de viviendas para la venta; y, con el propósito de dinamizar la economía en un importante sector del Valle de Los Chillos; generando fuentes de trabajo en el ámbito de la construcción, otorgando también la posibilidad de ofertar lotes de terreno debidamente urbanizados y unidades de vivienda confortables y con precios razonables. Cumpliendo de esta manera con el fin de la inversión en proyectos muy importantes de nuestro país.

Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio

2.- Dando cumplimiento a las disposiciones de la Junta de Accionistas me complace informar que hemos cumplido con las estrategias impartidas por el Directorio en el

ejercicio económico 2019 para la obtención del Resultado Positivo del ejercicio con una Utilidad de \$397.821,11.

Situación financiera de la empresa al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente:

Al terminar el ejercicio económico 2019, la Inmobiliaria "Frial Cía. Ltda." presenta la siguiente situación financiera a través de los Estados Financieros, con los siguientes valores:

3.- En el Balance General, el activo de la empresa asciende a; \$13'113.993,63, el mismo que está conformado por un activo corriente en \$11'5840.814,01 y que corresponde a los valores disponibles en Bancos, cuentas por cobrar a clientes.

La Propiedad, planta, equipo o Activo fijo en costo es de \$12'142.181,38, el mismo que comprende los siguientes ítems: Un terreno de la casa de hacienda Santa Clara por \$ 676.188,42, el valor de la casa de hacienda con un monto de \$895.428,66, el inventario de los lotes de terreno urbanizados por \$3'840.232,20, el cerramiento de la urbanización con una inversión de \$220.403,37, el inventario de los bienes inmuebles o casas en desarrollo por \$5'167.438,26, el inventario de terrenos disponibles para la construcción de casas por \$422.033,25 y el inventario de siete casas en construcción previo a la disponibilidad para la venta por \$920.393,36 y finalmente una garantía para el permiso de construcción de \$1.498,24.

4.- El pasivo de la Inmobiliaria asciende a \$2'532.573,95, el mismo que comprende; un pasivo corriente de \$54.866,81, por cuentas, documentos por pagar, obligaciones por impuesto a la renta por pagar, etc. Dentro de los pasivos se encuentra el pasivo diferido por, \$2'477.707,14 por valores entregado por parte de los clientes en calidad de reservas de casas y lotes de terreno.

5.- El Patrimonio Neto de la Inmobiliaria es de \$10'581.419,68, el mismo que se sustenta en: Un capital suscrito, pagado y asignado de \$4.002, los aportes de accionistas para futuras capitalizaciones por \$ 9'611.885,94, la reserva de capital de \$715,38, la reserva legal de \$1.200,60, la sumatoria de las pérdidas acumuladas desde el año 2010 hasta el año 2017 inclusive por (\$2'045.188,25), los resultados acumulados por aplicación por primera vez de las NIIFS, de \$2'610.982,90 y la utilidad del ejercicio económico 2019 de \$ 397.821,11.

6.- El capital de trabajo de la Inmobiliaria FRIAL Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2019 es de \$ 915.447,20, la capacidad de pago a corto plazo es de \$17,68 por cada dólar de deuda; al confrontar el total del pasivo con los activos de la empresa se tiene que

el 19% de los activos es ajeno y el 81% es de propiedad de la Inmobiliaria. Por otra parte, la rentabilidad del Patrimonio neto es del 4% al finalizar el año 2019.

7.- En el año 2019 la empresa FRIAL Cía. Ltda., ha generado ingresos por el orden de \$3'722.538,77, siendo el 56% por la venta de lotes de terreno urbanizados, el 43% corresponde a la venta de casas y el 1% de ingresos corresponden a reembolsos, arriendos, multas, rendimientos financieros y servicios generales, entre otros ingresos.

8.- Los egresos para cubrir los costos de ventas, producción y administrativos ascienden a \$3'324.717,66, de donde el 70%, esto es; \$2'336.903,80, que corresponde a; adquisición de bienes, los honorarios profesionales, mano de obra, impuestos, contribuciones de ley, servicios públicos, el pago del IVA con cargo al costo, el costo de transporte de materiales, los suministros, herramientas, repuestos, materiales específicos de construcción, gastos no deducibles, entre otros.

9.- Así mismo; se tienen los gastos administrativos que representan el 30% de los egresos, siendo \$987.813,86; los mismos que corresponden: asesorías; administrativa, legal, auditoría externa; suministros de oficina, seguridad privada, impuestos prediales, contribuciones de ley, alcúotas de condominio, capacitación del personal, el IVA cargado al gasto, el pago del impuesto a la renta, los gastos no deducibles, servicios básicos de la urbanización, mantenimiento de las instalaciones comunitarias, jardinería, gastos de trabajos arquitectónicos, promoción, publicidad, mantenimiento de maquinaria de jardinería, entre otros gastos que están dentro del ámbito administrativo. Para tener una utilidad neta del ejercicio económico 2019 de \$397.821,11.

El estado de cumplimiento de las normas y otros de la compañía:

10.- La empresa Frial Cía. Ltda., a través la Gerencia General se ha preocupado por cumplir fielmente con las disposiciones legales, sobre la propiedad intelectual, los derechos de autor no han sido objeto de reclamo o acción legal alguna, así mismo se ha cumplido a cabalidad con los proveedores, profesionales y empresas contratistas; así, como con los Órganos de Control pertinentes.

11.- En el ejercicio económico 2019 la Administración de la Compañía dio cumplimiento a las disposiciones aprobadas por la Junta General de Accionistas.

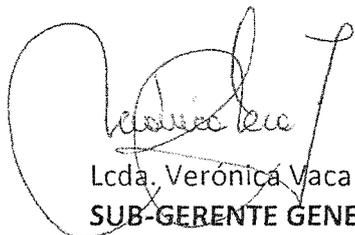
12.- El informe de Auditoría externa del ejercicio económico 2019, emitido por Moore y el informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financieros y operativo de la Inmobiliaria.

Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico:

13.- Se solicita a les Sres. Accionistas que impartan las políticas y estrategias que se deben seguir en el ámbito comercial, administrativo, planificación, operativo y financiero del proyecto inmobiliario, debido a tener un nuevo escenario económico en el presente año 2020.

Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado para que la empresa tenga vigencia y pueda iniciar la ejecución de sus proyectos que los estatutos de esta lo faculden.

Atentamente,



Lcda. Verónica Vaca Fuentes.

SUB-GERENTE GENERAL - FRIAL CIA. LTDA.

Quito, a 30 de abril de 2020.