



CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.

CASINMOBILIARIA CÍA LTDA.

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA DE SOCIOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CASINMOBILIARIA CÍA LTDA.

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA DE SOCIOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2019
2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios
3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.
4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.
5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico
6. Recomendaciones a la Junta general de Socios respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2019.
7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.
8. Estado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos



INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA DE SOCIOS

A los Socios de

CASINMOBILIARIA CÍA LTDA.

17 de julio del 2020

De mi consideración:

Con el fin de cumplir con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me es muy grato dirigirme a ustedes con el propósito de informarles y poner a su consideración el Informe de Gerencia por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2019.

1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2019

Los objetivos y metas operacionales respecto al aumentar las ventas y mantener los costos fijos se cumplieron a pesar de que el ejercicio económico 2019 estuvo marcado por acontecimientos políticos, recesión económica y déficit fiscal los cuales los detallamos de una manera más amplia a continuación.

El precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Hemos considerado que la situación del país ha originado varios efectos en nuestras operaciones, por lo cual seguimos adoptado medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos y de esa manera mantenernos en el mercado.

Creemos que es el momento oportuno para, hoy más que nunca, desde el sector de la construcción, ayudar a dinamizar la economía del país, y construir casas que se encuentran en el sector VIP, para

suplir la demanda que va a existir por unidades de vivienda en todo el país. Ante las circunstancias actuales:

- Las personas buscan una casa en una Urbanización cerrada (para sentirse seguros), que tenga amplias áreas verdes para sus familias, relativamente cerca de la ciudad, con buenas vías de acceso, y cómodas áreas comunales.
- Se puede aprovechar la coyuntura actual en la que las familias con niños pequeños buscarán vivir en una casa con un patio, y no en departamento, especialmente si en el mediano o largo plazo debemos volver a vivir una cuarentena o una circunstancia parecida a la que estamos viviendo actualmente.
- En referencia a la pandemia del COVID-19, las personas se han tenido que quedar en sus casas, por lo cual el hogar es ahora escuela y oficina. Por tal razón es importante aprovechar que las personas están valorando contar con áreas verdes para tomar aire o el sol, que es muy beneficioso para disminuir niveles de estrés causados por el encierro. De igual manera, la gente necesita un espacio para realizar alguna actividad y una casa amplia, segura y con precio accesible será la respuesta a sus necesidades.

Estamos conscientes que existen riesgos en la actualidad en emprender un nuevo proyecto inmobiliario, dada la situación económica de los ecuatorianos, pero consideramos que podemos apoyar con la creación de alrededor de 200 nuevos puestos de trabajo, así como apoyar para que la cadena productiva del sector de la construcción se dinamice, y este a su vez permita que otras industrias también se reactiven.

También, es importante señalar que el Conjunto Residencial Vittoria se encuentra calificado en el MIDUVI como proyecto de vivienda de interés público (número de registro MIDUVI-PVIP-2020-084), y los Prominentes Compradores pueden acceder, una tasa preferencial del 4.99%, al momento de acceder a un crédito hipotecario. Esta es una de las fortalezas que posee el proyecto, además de las siguientes:

- Casas amplias, que poseen parqueadero y jardín privado.
- Unidades habitacionales cómodas, con buenos acabados de construcción con garantía del fabricante.
- Casas que de 79,84 m² con sala, comedor, cocina, área de máquinas, baño social, dormitorio máster, baño máster, 2 dormitorios y un baño compartido.
- Unidades habitacionales totalmente terminadas, con jardines, así como con las obras de infraestructura de la urbanización (vías asfaltadas, áreas comunales, alcantarillado, pozos de oxidación con bombeo a la red de la ciudad, energía eléctrica, servicios de agua potable, servicios telefónicos) totalmente funcionales.
- Excelente ubicación (cerca de paradas de bus, colegios y de centros comerciales). Junto al proyecto se encuentra el Colegio Jefferson, y al otro lado el Colegio del Milenium de Manta.
- Conjunto totalmente cerrado con caseta para guardia, y cerramiento con cerca eléctrica.



- El proyecto tiene amplias vías, y parqueaderos para visitas.
- Amplias áreas verdes, que tienen juegos para niños, cancha de fútbol sintético, cancha de básquet de hormigón, cancha de tenis/volley de hormigón, piscina y BBQ.
- Salón comunal a disposición de los propietarios de las unidades habitacionales.
- Área comercial a disposición de los propietarios de las unidades habitacionales, donde encontrarán varios servicios.
- Conjunto Residencial que ya cuenta con la Administración conformada por propietarios de las casas vendidas, que velan por el buen vivir dentro del conjunto, así como el correcto funcionamiento de los servicios públicos y bienes comunales.
- Ofrecer servicios a la gente del sector cuando el Área Comercial del Proyecto empiece a funcionar, y abra el supermercado, papelería, farmacia, tintorería entre otros servicios.
- Proyecto cuyas unidades habitacionales cuestan menos de US\$70.000, por lo que los clientes tienen ventajas al momento de acceder a un crédito, obteniendo una tasa preferencial y un desembolso que puede cubrir hasta el 100% del valor de la unidad habitacional.
- El proyecto tiene un Fideicomiso Integral Inmobiliario conformado, manejado por la empresa FIDEVAL, lo que genera confianza en los Prominentes Compradores y en los Acreedores.

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

Durante el año 2019, la Gerencia y la Presidencia de la Compañía han cumplido con todas las resoluciones que tomaron los socios en sus Juntas Generales y en las reuniones gerenciales y administrativas que se mantuvieron durante el año.

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

Durante el 2019 se mantuvo la estructura administrativa de los años anteriores. Durante este período CASINMOBILIARIA CÍA LTDA., mantuvo como política de empresa la excelencia y calidad de sus servicios, para lo cual todos los colaboradores continúan en una constante capacitación interna.

Con respecto a las obligaciones legales, la empresa mantiene actualizados los libros sociales de la empresa y en general todas las acciones se han desarrollado en estricto apego al Estatuto de la compañía, disposiciones del Directorio y regulaciones de la Superintendencia de la Compañía.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Los ingresos totales del ejercicio económico correspondiente al año 2019 alcanzaron la cifra de USD 1.587.039,61. Los costos y gastos totales de este ejercicio fueron de US\$ 1.540.657,49, lo que significó

que la empresa generó una utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta de USD 46.382,12

En aplicación a la normativa tributaria, se procedió a calcular la participación de los trabajadores, la misma que correspondió a la suma de USD 7.456,39 y el Impuesto a la Renta ascendió al valor de USD 12.115,10, lo que generó un resultado económico para el año fiscal de 2019 con una Utilidad Neta de USD 30.137,79. (ver recuadro)

RESULTADOS ECONOMICOS 2019	
Ingresos	1.587.039,61
Costos y Gastos	1.540.657,49
Utilidad antes de Participación e Impuestos	46.382,12
(-) Participación Laboral	7.456,39
(-) Impuesto a la Renta	12.115,10
(+) OTROS INGRESOS (PARTIDAS CONCILIATORIAS)	3.327,16
Utilidad después de Participación e Impuestos	30.137,79

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

En cuanto al destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico 2019, la administración de la compañía sugiere a los señores Socios que estas no sean distribuidas con la finalidad de mantener intacto el capital de trabajo para ser frente a los problemas de liquidez que se está dando en este momento en nuestro país.

6. Recomendaciones a la Junta general de Socios respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2020.

El país entero está atravesando por una emergencia sanitaria a propósito de la propagación de la pandemia del COVID-19 y adicionalmente la abrupta caída del precio del crudo en el mercado. Una situación nunca antes vivida que está teniendo sus impactos económicos inmediatos y con una proyección de resultados poco alentadores. CASINMOBILIARIA CÍA LTDA., está tomando todas las acciones a su alcance para minimizar los efectos de esta situación y se encuentra adicionando procesos a la matriz productiva de la empresa. El futuro de estos nuevos proyectos dependerá de varios factores externos que salen del control de esta administración, sin embargo, seguiremos luchando para mantenernos en el mercado, conseguir la estabilidad de la empresa y cuidar el patrimonio de nuestros Socios.



7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

Se ha dado estricto cumplimiento a las disposiciones emitidas, en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor, por lo que las marcas que nuestra empresa comercializa y distribuye se encuentran debidamente registradas en el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual, y todo el software que utilizamos en las oficinas administrativas de la compañía tienen las respectivas licencias.

9. Estado cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos

La compañía en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Prevención y Detección y Erradicación de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, y en su calidad como sujeto obligado a presentar mensualmente los reportes solicitados por la Unidad de Análisis Financiero ha cumplido a cabalidad con esta obligación. Adicionalmente, hemos presentado la Auditoría Externa de Cumplimiento de las normas de prevención emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Hay que destacar y agradecer a los ejecutivos que siempre ponen todo su esfuerzo y experiencia en beneficio de la Compañía, también todos los colaboradores de la empresa en cuyas filas se encuentran excelentes profesionales, siempre dispuestos a prestar su contingente en aras de la Compañía,

Enfrentemos juntos un reto más, que es llevar hacia delante a nuestra empresa en este nuevo año 2020, demostrando optimismo, esfuerzo y ganas de mejores días.

Es todo cuanto puedo informarles sobre mi labor como Gerente General de la compañía en el periodo señalado.

Señores socios gracias por su atención, dejo a consideración la aprobación del mismo.

Atentamente,

**ANTONIO SEBASTIAN CARRASCO VALDIVIEZO
GERENTE GENERAL
CASINMOBILIARIA CÍA LTDA**





CASINMOBILIARIA CIA. LTDA.

CASINMOBILIARIA CÍA LTDA.

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA DE SOCIOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CASINMOBILIARIA CÍA LTDA.

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA DE SOCIOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2019
2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios
3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.
4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.
5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico
6. Recomendaciones a la Junta general de Socios respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2019.
7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.
8. Estado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos



INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA DE SOCIOS

A los Socios de

CASINMOBILIARIA CÍA LTDA.

17 de julio del 2020

De mi consideración:

Con el fin de cumplir con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me es muy grato dirigirme a ustedes con el propósito de informarles y poner a su consideración el Informe de Gerencia por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2019.

1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2019

Los objetivos y metas operacionales respecto al aumentar las ventas y mantener los costos fijos se cumplieron a pesar de que el ejercicio económico 2019 estuvo marcado por acontecimientos políticos, recesión económica y déficit fiscal los cuales los detallamos de una manera más amplia a continuación.

El precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Hemos considerado que la situación del país ha originado varios efectos en nuestras operaciones, por lo cual seguimos adoptado medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos y de esa manera mantenernos en el mercado.

Creemos que es el momento oportuno para, hoy más que nunca, desde el sector de la construcción, ayudar a dinamizar la economía del país, y construir casas que se encuentran en el sector VIP, para

suplir la demanda que va a existir por unidades de vivienda en todo el país. Ante las circunstancias actuales:

- Las personas buscan una casa en una Urbanización cerrada (para sentirse seguros), que tenga amplias áreas verdes para sus familias, relativamente cerca de la ciudad, con buenas vías de acceso, y cómodas áreas comunales.
- Se puede aprovechar la coyuntura actual en la que las familias con niños pequeños buscarán vivir en una casa con un patio, y no en departamento, especialmente si en el mediano o largo plazo debemos volver a vivir una cuarentena o una circunstancia parecida a la que estamos viviendo actualmente.
- En referencia a la pandemia del COVID-19, las personas se han tenido que quedar en sus casas, por lo cual el hogar es ahora escuela y oficina. Por tal razón es importante aprovechar que las personas están valorando contar con áreas verdes para tomar aire o el sol, que es muy beneficioso para disminuir niveles de estrés causados por el encierro. De igual manera, la gente necesita un espacio para realizar alguna actividad y una casa amplia, segura y con precio accesible será la respuesta a sus necesidades.

Estamos conscientes que existen riesgos en la actualidad en emprender un nuevo proyecto inmobiliario, dada la situación económica de los ecuatorianos, pero consideramos que podemos apoyar con la creación de alrededor de 200 nuevos puestos de trabajo, así como apoyar para que la cadena productiva del sector de la construcción se dinamice, y este a su vez permita que otras industrias también se reactiven.

También, es importante señalar que el Conjunto Residencial Vittoria se encuentra calificado en el MIDUVI como proyecto de vivienda de interés público (número de registro MIDUVI-PVIP-2020-084), y los Prominentes Compradores pueden acceder una tasa preferencial del 4.99%, al momento de acceder a un crédito hipotecario. Esta es una de las fortalezas que posee el proyecto, además de las siguientes:

- Casas amplias, que poseen parqueadero y jardín privado.
- Unidades habitacionales cómodas, con buenos acabados de construcción con garantía del fabricante.
- Casas que de 79,84 m² con sala, comedor, cocina, área de máquinas, baño social, dormitorio máster, baño máster, 2 dormitorios y un baño compartido.
- Unidades habitacionales totalmente terminadas, con jardines, así como con las obras de infraestructura de la urbanización (vías asfaltadas, áreas comunales, alcantarillado, pozos de oxidación con bombeo a la red de la ciudad, energía eléctrica, servicios de agua potable, servicios telefónicos) totalmente funcionales.
- Excelente ubicación (cerca de paradas de bus, colegios y de centros comerciales). Junto al proyecto se encuentra el Colegio Jefferson, y al otro lado el Colegio del Milenium de Manta.
- Conjunto totalmente cerrado con caseta para guardia, y cerramiento con cerca eléctrica.



- El proyecto tiene amplias vías, y parqueaderos para visitas.
- Amplias áreas verdes, que tienen juegos para niños, cancha de fútbol sintético, cancha de básquet de hormigón, cancha de tenis/volley de hormigón, piscina y BBQ.
- Salón comunal a disposición de los propietarios de las unidades habitacionales.
- Área comercial a disposición de los propietarios de las unidades habitacionales, donde encontrarán varios servicios.
- Conjunto Residencial que ya cuenta con la Administración conformada por propietarios de las casas vendidas, que velan por el buen vivir dentro del conjunto, así como el correcto funcionamiento de los servicios públicos y bienes comunales.
- Ofrecer servicios a la gente del sector cuando el Área Comercial del Proyecto empiece a funcionar, y abra el supermercado, papelería, farmacia, tintorería entre otros servicios.
- Proyecto cuyas unidades habitacionales cuestan menos de US\$70.000, por lo que los clientes tienen ventajas al momento de acceder a un crédito, obteniendo una tasa preferencial y un desembolso que puede cubrir hasta el 100% del valor de la unidad habitacional.
- El proyecto tiene un Fideicomiso Integral Inmobiliario conformado, manejado por la empresa FIDEVAL, lo que genera confianza en los Prominentes Compradores y en los Acreedores.

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

Durante el año 2019, la Gerencia y la Presidencia de la Compañía han cumplido con todas las resoluciones que tomaron los socios en sus Juntas Generales y en las reuniones gerenciales y administrativas que se mantuvieron durante el año.

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

Durante el 2019 se mantuvo la estructura administrativa de los años anteriores. Durante este periodo CASINMOBILIARIA CÍA LTDA., mantuvo como política de empresa la excelencia y calidad de sus servicios, para lo cual todos los colaboradores continúan en una constante capacitación interna.

Con respecto a las obligaciones legales, la empresa mantiene actualizados los libros sociales de la empresa y en general todas las acciones se han desarrollado en estricto apego al Estatuto de la compañía, disposiciones del Directorio y regulaciones de la Superintendencia de la Compañía.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Los ingresos totales del ejercicio económico correspondiente al año 2019 alcanzaron la cifra de USD 1.587.039,61. Los costos y gastos totales de este ejercicio fueron de US\$ 1.540.657,49, lo que significó

que la empresa generó una utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta de USD 46.382,12

En aplicación a la normativa tributaria, se procedió a calcular la participación de los trabajadores, la misma que correspondió a la suma de USD 7.456,39 y el Impuesto a la Renta ascendió al valor de USD 12.115,10, lo que generó un resultado económico para el año fiscal de 2019 con una Utilidad Neta de USD 30.137,79. (ver recuadro)

RESULTADOS ECONOMICOS 2019	
Ingresos	1.587.039,61
Costos y Gastos	1.540.657,49
Utilidad antes de Participación e Impuestos	46.382,12
(-) Participación Laboral	7.456,39
(-) Impuesto a la Renta	12.115,10
(+) OTROS INGRESOS (PARTIDAS CONCILIATORIAS)	3.327,16
Utilidad después de Participación e Impuestos	30.137,79

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

En cuanto al destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico 2019, la administración de la compañía sugiere a los señores Socios que estas no sean distribuidas con la finalidad de mantener intacto el capital de trabajo para ser frente a los problemas de liquidez que se está dando en este momento en nuestro país.

6. Recomendaciones a la Junta general de Socios respecto a políticas y estrategias para el ejercicio económico 2020.

El país entero está atravesando por una emergencia sanitaria a propósito de la propagación de la pandemia del COVID-19 y adicionalmente la abrupta caída del precio del crudo en el mercado. Una situación nunca antes vivida que está teniendo sus impactos económicos inmediatos y con una proyección de resultados poco alentadores. CASINMOBILIARIA CÍA LTDA., está tomando todas las acciones a su alcance para minimizar los efectos de esta situación y se encuentra adicionando procesos a la matriz productiva de la empresa. El futuro de estos nuevos proyectos dependerá de varios factores externos que salen del control de esta administración, sin embargo, seguiremos luchando para mantenernos en el mercado, conseguir la estabilidad de la empresa y cuidar el patrimonio de nuestros Socios.



7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

Se ha dado estricto cumplimiento a las disposiciones emitidas, en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor, por lo que las marcas que nuestra empresa comercializa y distribuye se encuentran debidamente registradas en el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual, y todo el software que utilizamos en las oficinas administrativas de la compañía tienen las respectivas licencias.

9. Estado cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos

La compañía en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Prevención y Detección y Erradicación de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, y en su calidad como sujeto obligado a presentar mensualmente los reportes solicitados por la Unidad de Análisis Financiero ha cumplido a cabalidad con esta obligación. Adicionalmente, hemos presentado la Auditoría Externa de Cumplimiento de las normas de prevención emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Hay que destacar y agradecer a los ejecutivos que siempre ponen todo su esfuerzo y experiencia en beneficio de la Compañía, también todos los colaboradores de la empresa en cuyas filas se encuentran excelentes profesionales, siempre dispuestos a prestar su contingente en aras de la Compañía,

Enfrentemos juntos un reto más, que es llevar hacia delante a nuestra empresa en este nuevo año 2020, demostrando optimismo, esfuerzo y ganas de mejores días.

Es todo cuanto puedo informarles sobre mí la labor como Gerente General de la compañía en el periodo señalado.

Señores socios gracias por su atención, dejo a consideración la aprobación del mismo.

Atentamente,

ANTONIO SEBASTIAN CARRASCO VALDIVIEZO
GERENTE GENERAL
CASINMOBILIARIA CIA LTDA

