

A LAS 11:30HRS DEL 04 DE ABRIL 2018, SE INSTALA LA SESION ORDINARIA DE ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOZILION 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. Sra. 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.- Informe de Constructor: Ing. Marcelo Lara
- 5.- Lectura y aprobación de Balances del año 2017, Contador, Romel Madrid

Se aprueba el orden del día:

- 1.- Presentación del Informe de Gerencia. La Sra. Gabriela León, explica las principales obras realizadas en el 2017, que se refieren a la continuación del proceso de la construcción, venta y administración del proyecto Belleville. (Adjunto informe) que es aprobado.
- 2.- El CPA Lic. Luis Guano, Comisario de cuentas, expone y explica el informe 2017, 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, da lectura, análisis y explicaciones del informe realizado y la colaboración entregada por parte de la empresa al equipo de trabajo en campo; puntualiza novedades, recomendaciones y observaciones del caso. Entrega el dictamen a Gerencia General. El informe es aprobado. Los accionistas agradecen por las explicaciones solicitadas.

- 4.- Informe del Constructor, Ing. Marcelo Lara: El Constructor informa sobre el proceso de construcción y terminación del proyecto Belleville a su cargo, de la compañía, indica que en enero de 2018 se culminaría todo, razón por lo que presenta un cuadro de departamentos a entregarse inmediatamente en este periodo, es decir a diciembre 2017.

5- El Contador, realiza el análisis de la situación contable, económica-financiera, y tributaria del año 2017.

**Estado de Situación Financiera:**

**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; saldos de las cuentas corrientes de los Bancos: Procredit, al 31 de diciembre 2017 de \$ -0- aclarando se procede al cierre de la cuenta. Banco de Guayaquil, Cta. 26926033 saldo de \$ 63.823,27. Se utiliza para el proyecto BELLEVILLE en construcción; Cta. Ahorros 27010347 Banco Guayaquil, Saldo \$4.496,54 que corresponde a saldo de utilidades ex empleados no cobradas del ejercicio 2016 Proyecto BELLEVILLE; Banco Promerica, saldo -0-, se procede al cierre de la cuenta corriente. El control, mediante la conciliación bancaria mensual.

**ACTIVOS FINANCIEROS:**

**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.**

**ANTICIPO PROVEEDORES:** corresponde a proveedores del proyecto BELLEVILLE, así:  
Ing Marcelo Lara, anticipo constructor, \$ 50.000 (pendiente factura de honorarios)

**OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION.**

Valor de \$ 4.251.415,25 corresponde al proyecto BELLEVILLE en construcción.

**OBRAS TERMINADAS PARA LA VENTA**

Corresponde a un departamento que el cliente no pudo pagar del proyecto BOLSHOI y no se ha podido vender por \$ 157.180,10

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:**

Valor de 3.550,72, mobiliario de oficina, depreciación acumulada, \$ 1.182,51

**ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

En este año se culmina de aplicar la amortización de pérdidas tributarias, quedando cero de saldo.

**TOTAL DEL ACTIVO: \$ 4.529.283,37**

**PASIVOS**

**PASIVO CORRIENTE**

**Proveedores Locales:** Pendientes de pago de factura de diciembre 2017:

Octans, \$ 6.949,14; deuda del cliente, 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. TOTAL \$ 60.468.36

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Deudas al Fisco: Retenciones de diciembre 2017 \$ 4.325,35; saldo convenio impto. renta 2016 \$ 30.675,73; impuesto renta año 2017 \$ 86.072,31. TOTAL \$ 121.073,39

; obligaciones patronales \$ 7.565,53

Utilidades a Trabajadores AÑO 2017 \$ 67.824,42; 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 proceso de construcción.

Nombres VALOR

Gabriela León 437.124,21

Henry Zwiirn 905.891,97

**Cientes:** Valor de 46.387,06, corresponde a extras pagos en el proyecto belleville

**ANTICIPO CLIENTES:**

Valores entregados por clientes del proyecto BELLEVILLE, para la adquisición del inmueble cortado a diciembre 31. TOTAL \$ 1.717.874,53, se adjunta cuadro de detalle de cada cliente.

**PASIVO NO CORRIENTE:**

**PROVISIONES:** por jubilación patronal 2.204,05, por desahucio, \$ 3.483,01, de acuerdo al informe del Actuario

**TOTAL DEL PASIVO \$ 3.369.896,53**



## 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, y de la utilidad repartible del año 2016 \$ 34.824,35 la misma que sirve para capitalizar a la empresa, y solo se reparte al liquidar la compañía.. TOTAL \$ 69.446,71; 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 \$ 298.266,08. Cabe indicar que al repartible de socios, dividiendos 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, todavía no se tiene liquidez, por cuanto falta por vender muchos departamentos.

**RESULTADOS.-** En el presente periodo la utilidad contable parcial asciende a \$452.162,81.

Los costos del proyecto se acumulan hasta terminar el mismo, así como las ventas de los inmuebles en el año 2017, en su totalidad.

**OTROS RESULTADOS INTEGRALES :** POR \$ 582,84, consiste en el ajuste del actuario por la salida de empleados que ya cumplieron en el proyecto y se reserva menos para el desahucio.

### ESTADOP RESULTADOS INTEGRALES

**INGRESOS.POR ACTIVIDADES ORDINARIAS,** Se registra el valor de: 1.749.585,64, proporcional de entrega de departamentos, (CUADRO ADJUNTO) presentado por constructor y gerencia.

**OTROS INGRESOS ORDINARIOS:** Intereses bancario, \$ 2.14; y varios por \$ 11.699,34

**COSTOS Y GASTOS:**

**COSTO**, por avance de obra en el periodo: \$ 997.796,20, según departamentos entregados.

**En ventas \$20.437,10** comisión a vendedores, publicidad.

**Administrativos: \$ 286.160,96.-** comprende las remuneraciones del personal administrativo, honorarios profesionales principales principalmente, así como los pagos para la administración de la compañía. (Ver detalle adjunto), también gasto de impuesto renta (86.072.31 y gasto utilidad trabajadores \$ 67.824,42)

**Financiero y otros Administrativos: \$ 539.11** financiero, y otros \$ 4.190,94 corresponde a parte de los intereses del convenio de impuesto a la renta año 2016

**Total de costos y gastos ascienden a: \$ 1.309.124,31**

**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 2017, y que se detalla a continuación.

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| CAPITAL                      | 330.000,00          |
| Total suscrito               | 330.000,00          |
| <b>Capital Social Pagado</b> | <b>330.000,00</b>   |
| Reserva de Capital           | 69.446,71           |
| Utilidad Neta 2017           | 298.266,08          |
| Ganancia Acumulada 2014/2016 | 461.091,21          |
| Otros resultados Integrales  | 582,84              |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>       | <b>1.159.386,84</b> |

El contador también informa sobre varios asuntos relacionados a:

- 1.- De acuerdo a la Superintendencia de Compañías, toda constructora es considerada EMPRESAS DE conocimiento público, y ya está registrada como tal.

- 2.- Pagos desde \$ 1.000 dólares realizar por medio de la banca para considerar deducible el pago.

- 3.- Se insiste en realizar retenciones en los pagos que efectúan los socios a nombre de la empresa, caso contrario serán descontados los valores a la empresa.

- 4.- De acuerdo al informe del SRI, la empresa tiene que emitir facturas electrónicas y sus retenciones igualmente. El trámite en el SRI debe realizar únicamente el Representante Legal. Ante esto, se debe necesariamente actualizar la herramienta, computador y el programa contable.

- 5.- En caso de que los socios realicen préstamos para efectuar algún proyecto de construcción tienen que necesariamente hacer un contrato de mutuo con intereses, caso contrario se considera patrimonio. Igualmente en los abonos que se cancelan realizar cartas de los mismos.

- 6.- Recomendaciones de Auditoría: realizar manual administrativo, organigrama funcional de la empresa, detallar funciones de empleados, manual de seguridad industrial, entre los principales.

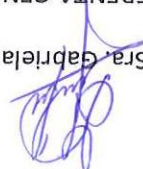
- 7.- Solucionar el problema del departamento 102 de BOLSIO, por cuanto son varios años y la deuda al cliente se tendrá que calcular intereses para su pago, de acuerdo a la norma NIIF.

Concluida la intervención del Contador, se APRUEBAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2017.

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  
Secretaria AD-HOC