

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A. CELEBRADA EL 29 DE JULIO DE 2020.

En la ciudad de Quito, a los 29 días del mes de julio del 2020, siendo las 11H30, en el local de la Compañía, ubicado en la calle Bossano y Játiva, Edificio Belleville, Oficina 01, parroquia Iñaquito, D.M.Q., se reúnen los accionistas de la Compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., de conformidad con el siguiente detalle: 1) La señora María Gabriela León García, por sus propios y personales derechos, propietaria del 69,65% de acciones; y, 2) El señor Stanley Henry Zwirn, por sus propios derechos, propietario del 30,35% de acciones.

Preside la sesión en calidad de Presidente de la Junta, el señor Stanley Henry Zwirn, quien funge como Presidente de la compañía; y, en calidad de Secretaria actúa la señora María Gabriela León García, Gerente General de la Compañía.

El Presidente, luego de verificar la concurrencia de la totalidad del capital suscrito y pagado de la Compañía, declara formalmente instalada la sesión y dispone que se proceda a conocer el orden del día:

- 1.- Informe de Gerencia del Ejercicio 2019
- 2.- Informe de Comisario, Lic. CPA Luis Guano , Ejercicio 2019
- 3.- Informe de Auditoría Externa, Eco. Silvia López, Ejercicio 2019
- 4.- Lectura y aprobación de Balances del año 2019, Contadora, Tatiana

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 2019, se refieren básicamente al desarrollo del proyecto LE BOULEVAR que consta de 12 pisos.(Adjunto informe) que es aprobado.
- 2.- El CPA Lic. Luis Guano, Comisario de cuentas, explica el informe 2019, 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 2019.

ACTIVO: Efectivo Y equivalente en Efectivo: Señalando que el mismo está compuesto por: saldo en bancos al 31 de diciembre e 2019, cuenta corriente del Banco de Guayaquil, No. 26926033 por \$ 88.296,93. Se utiliza para el proyecto LE BOULEVARD ; Cta. Ahorros 27010347 Banco Guayaquil, Saldo \$2.053.90. El control, mediante la conciliación bancaria mensual. Se procederá a reversar cheques no cobrados de diciembre de 2018. Sr. Alan Pérez, cheque No.3066 por \$ 4.123.22, Sra. Dora Garcia, cheque No.3085 por \$ 10.921.12; Sr. Gabriel Perez, cheque No.3086 por \$ 5.414.97.

OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION. El 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, a diciembre 31 de 2019 los gastos efectuados asciendes a \$ 1.707.327.89.

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 2019 po \$ 1.130.657.69.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

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

1.750.57 Valor de 33.928.57, vehículos, depreciacio acumulda \$ 773.39

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 \$ 4.560.45.

TOTAL DEL ACTIVO: \$ 3.167.537.69

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. Y la cuenta por pagar a Comercial Michelena por \$ 135.423.60

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Deudas al Fisco: Impuesto a la Renta del Ejercicio \$ 11.724.94; Retenciones de diciembre 2019 \$ 7.704.79; saldo convenio impuesto renta 2017 \$ 11.580.48; Saldo al 31 de diciembre convenios anticipo impuesto renta 2018 \$ 8.515.11 Impuesto renta año 2018 \$ 46.664.80. TOTAL \$ 89.503.32.

Obligaciones patronales; Aporte IESS \$ 4211.23, Decimo Tercer y Decimo Cuarto Sueldo \$ 624.50; Total 4.835.73

Utilidades a 4 Trabajadores AÑO 2019 \$ 2.048.88.

Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas, constituye el préstamo efectuado a la empresa por parte de los socios para el 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	512.100.95
---------------	------------

Henry Zwirn	90.287.40
-------------	-----------

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 del 2019 TOTAL \$ 352.851.18. Clientes LE BOULEVAR \$ 8.000.00

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 su 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 \$ 80.000 dólares, para cubrir varios pagos pendientes del proyecto LE BOULEVARD a ejecutarse en el año 2020.

PASIVO NO CORRIENTE: Documentos por Pagar Largo Plazo:

Saldo al 31 de diciembre Convenio Impuesto renta 2018 \$ 28.166.39

PASIVOS DIFERIDOS

PROVISIONES: por jubilación patronal 10.004.09, por desahucio, \$ 14.528.50, de acuerdo al informe del Actuario y regulación de cuenta de Auditoria.

TOTAL DEL PASIVO \$ 1.384.102.51

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; apropiación de la utilidad del Ejercicio 2018 \$ 62.435. las mismas que sirven para capitalizar a la empresa, y solo se reparte al liquidar la compañía.. TOTAL \$ 161.708.67; 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 por \$ 561.918.16 y del año 2019 \$ (114.65). 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 13.659.17

Se debe restar el gasto de Impuesto renta por \$ 11.724.94 y el reparto de utilidades a trabajadores por \$ 2.048.88; Saldo Perdida de 114.65.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES : POR \$ 392.32, consiste en el producto del ajuste del actuario en la provisiones de jubilación y desahucio.

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES

INGRESOS.POR ACTIVIDADES ORDINARIAS, Se registra el valor de: 1.569.363.00; corresponde a los departamentos vendidos y entregados en el periodo 2019

OTROS INGRESOS ORDINARIOS: varios por \$ 3.723.80, 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: \$

1.052.278.34. GASTOS:

En ventas \$ 50.043.52 comisión a vendedores, publicidad.

Administrativos: \$ 452.033.70.- comprende las remuneraciones del personal administrativo, sueldo gerente, honorarios profesionales, provisión gastos 2020, pagos servicios a presidente mantenimiento edificio Belleville, principalmente, así como los pagos para la administración de la compañía, también gasto de impuesto renta 11.724.94 y gasto utilidad trabajadores \$ 2.048.88

Financiero y otros Administrativos: \$ 1.279 financiero, y otros \$ 17.625.87 corresponde a parte de los intereses del convenio de impuesto a la renta año 2017

Total de costos y gastos ascienden a: \$ 1.573.257.43

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 Legal	161.708.67
Perdida Neta 2019	-114.65
Ganancia Acumulada 2014/2016 /17/18	1.291.448.84
Otros resultados Integrales	392.32
PATRIMONIO NETO	1.783.435.18

Concluida la intervención del Contador, se APRUEBAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2019.

Tratado los puntos del orden del día se concede un receso para la elaboración del acta, la cual es aprobada por unanimidad por los accionistas.

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

El contador también informa sobre varios asuntos relacionados a:

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

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

3.- 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.

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

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