

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA INMOCOSTAZUL., EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.019

Quito, a 2 de Marzo del 2020

Señores:

ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA INMOCOSTAZUL.

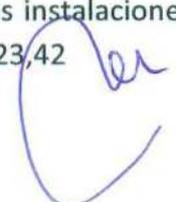
Ciudad.-

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el informe de las Actividades en el ámbito financiero y administrativo, desarrolladas por la empresa durante el año 2019; y, someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico concluido, resaltando los siguientes resultados:

1.- Durante el ejercicio económico 2019, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa; y, satisfacer la demanda insatisfecha en el ámbito de su objeto o actividad comercial específica, así como propendiendo a dinamizar la economía de la ciudad de Manta y sectores aledaños, con la operación del centro comercial "Mall del Pacífico", que pertenece a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul. De igual forma: se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Manta y el SRI, entre otras instituciones. La situación económica de la empresa, presenta los siguientes valores en el ejercicio económico 2019.

2.-El Estado de Situación de la empresa Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, al 31 de Diciembre del 2019 refleja un monto de activos por \$ 55'041.921,79, el mismo que corresponde a un activo corriente de \$ 3'712.876,08, que está conformado por el efectivo de \$ 854.540,21, cuentas por cobrar a clientes por concesión de locales por \$ 141.786,02, seguros pagados por anticipado de \$ 61.362,17; el crédito tributario y retenciones por \$ 2'655.187,68.

Los activos no corrientes ascienden a \$ 51'329.045,71 y que corresponden a la inversión en el terreno por \$ 12'781.000, el edificio del centro comercial del Pacífico de \$ 29'574.878,30; la maquinaria, las instalaciones, muebles, enseres, componentes del edificio, como; escaleras, ascensores, sistemas de aire acondicionado, sistemas contra-incendio, plantas de energía; por \$ 8'185.502,86, la maquinaria menor, las instalaciones, muebles y enseres ascienden a \$ 518.341,13; otras inversiones por \$ 269.323,42



3- El pasivo de la empresa es de \$ 32'212.852,88, el mismo que incluye un pasivo corriente de \$ 4'375.465,48, por proveedores locales, préstamo bancario, retenciones y la porción corriente de los ingresos diferidos, entre otros. Además; se tiene un pasivo a largo plazo de \$ 27'837.387,40, el mismo que corresponde a saldo de préstamo a Banco del Pacífico por \$ 8'622.419,20; y los ingresos diferidos por devengar como son las primas iniciales y únicas de integración \$ 19'214.968,20.

4.- El patrimonio de la empresa INMOCOSTAZUL, es de \$ 22'829.068,91; y, corresponde al capital suscrito y pagado por \$ 5'000.000, los aportes de accionistas para futuras capitalizaciones de \$ 9'800.000, la reserva legal por \$ 561.612,32, los resultados acumulados por \$ 4'235.539,95 y la utilidad del ejercicio económico 2019, de \$ 3'231.916,64. Por otro lado; la empresa tiene un capital de trabajo negativo de \$ 662.589,40 con una capacidad de pago de \$ 0,85, ochenta y cinco centavos para pago de cada dólar de deuda a corto plazo y el 59% de los activos de la empresa es ajeno y el 41% de los activos es de propiedad de la empresa, al confrontar el total de pasivos con el total de los activos.

5.- Los ingresos que ha obtenido la empresa ascienden a \$7'056.776,15, por concepto de; los ingresos por actividades ordinarias que representan un 96% como son; las primas únicas e iniciales de integración, el 4% está representado por los servicios adicionales, intereses ganados, ingresos por el VPP, de la empresa Hidroalto y auspicios promocionales.

6.- Por otra parte; los egresos operacionales ascienden a \$ 3'263.606,69, los mismos que corresponden a: gastos de mantenimiento, administrativos, reparaciones, suministros, publicidad, servicios básicos, servicios de terceros, servicios de asesoría, gastos de movilización, seguros, impuestos y contribuciones de ley, depreciaciones, gastos financieros como son los intereses por el préstamo, entre otros egresos; para tener una utilidad antes de impuestos de \$ 3'793.169,46. El impuesto a la renta es de \$ 561.252,82, para tener una utilidad neta del ejercicio económico 2019 por \$ 3'231.916,64

7.- La Inmobiliaria Inmocostazul S.A., ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual y derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción alguna a este respecto.

8.-. Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se permitan impartir las políticas, estrategias, criterios, disposiciones que propendan a que el Centro Comercial "Mall del Pacifico" tenga el éxito esperado y esté acorde a la planificación, situación económica del país en los actuales momentos. Se debe observar los factores que inciden en el nuevo

escenario económico y lo que obliga la optimización de los recursos económicos y nueva estrategia de operación.

Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado para obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Verónica Vaca', is written over a large, stylized blue scribble that partially obscures the text below it.

Verónica Vaca Fuentes.

Gerente General de INMOCOSTAZUL S.A.

Quito, a 2 de Marzo de 2.020

