

# COMPAÑÍA INMOBILIARIA CEM-FORUM CIA. LTDA.

## INFORME DE LA ADMINISTRACION

### EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2019

#### Señores Socios:

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias y, en calidad de Gerente General de la Compañía Inmobiliaria CEM-FORUM Cía. Ltda., pongo en conocimiento de la Junta el Informe de las actividades desarrolladas durante el Ejercicio Económico del año 2019

#### SITUACION GENERAL Y FINANCIERA

Durante el ejercicio de 2019 se han realizado las gestiones encaminadas a materializar el Proyecto de construcción de un Edificio para Centro de Oficinas.

Mediante Escritura Pública de 21 de enero de 2020 se adquirió el terreno ubicado en la Calle Manuel J. Calle 1-215 y Cornelio Merchán en el valor de 2 500.000 y, que con los gastos de escritura se encuentra registrado en la contabilidad por el valor de US\$ 2'531.492,90.

El 12 de febrero de 2019, la Compañía suscribió el **CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL – CEM – FORUM con la Empresa EJEPROY CIA LTDA**, firma adjudicada por la Junta de Socios, por el valor de US\$ 4'541.226.23.

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo al Informe 046 de ejecución de la obra presentado por el Arq Jorge Vivar, Fiscalizador, que se adjunta, hasta el mes de diciembre se ejecutó el valor de 1.564.842,83 que representa el 34,46% en relación a lo programado presentándose un retraso del 9,36%, según se anota en el Informe indicado.

Los costos de construcción planillados y registrados en los Estados Financieros al 31.12.2019 alcanzan el valor de US\$ 1'477.218,69 dándose una diferencia de US\$ 87.624,14 que corresponde a la Planilla 11 presentada por el Constructor en enero y aprobada por Fiscalización el 14.01.2020.

El costo total del Inventario en Construcción al 31 de diciembre de 2019 alcanza del valor de US\$ 4'293.720,02 y, que en resumen comprende:

<b>COSTO CONSTRUCCION CONTRATADA</b>		<b>1,654,484.95</b>
Planillas 1 a 10	1,477,218.69	
IVA 12%	177,266.26	
<b>COSTO DE TERRENO</b>		<b>2,531,492.90</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>107,742.17</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCION EN PROCESO</b>		<b>4,293,720.02</b>

A la Empresa Constructora se le entregó un anticipo de US\$ 862.832,98 del que se ha amortizado en las planillas de obra el valor de US\$ 280.671,55 quedando un saldo por amortizar de US\$ 582.161,43

De otra parte, desde el mes de abril se realizan preventas por el valor de US\$ 1'596.223 que corresponden a 10 oficinas; se recauda y registra en Anticipos de Clientes el valor de US\$ 811.999,80 por dos ventas al contado, cuotas iniciales y cuotas mensuales a crédito. Del valor total de las promesas de compra-venta US\$ 419.215,98 se recaudará cuando al finalizar el edificio se materialice la venta y se realicen las escrituras definitivas con los compradores.

### **Estados Financieros:**

CEM FORUM, para la elaboración de los Estados Financieros aplicó las Normas Internaciones Financieras y la Normas Internacionales de Contabilidad vigentes al ejercicio 2019 y generó los Estados de: Situación Financiera, el de Flujo de Efectivo, el de Cambios en el Patrimonio y Notas a los Estados Financieros que, en resumen se presentan a continuación:

#### **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

ACTIVO	5,065,528.06
PASIVO	5,057,158.67
PATRIMONIO	8,369.39

#### **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

DISMINUCION NETA EN EL EFECTIVO	178,755.93
FLUJO DE OPERACIÓN	-4,051,244.07
FLUJO DE IVERSION	
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	4,230,000.00
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	7,517.68
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	186,273.61

El Flujo de Financiamiento por el valor de 4'230.000 tiene el siguiente origen:

Aporte de los Socios para inversión	2'480.000,00
Banco de Guayaquil	750.000,00
Cuentas por pagar: Saldo de adquisición Terreno	1'000.000,00

#### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

<b>SALDO INICIAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>8,369.39</b>
CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 2019	0.00
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCIO 2019	0.00
<b>SALDO FINAL AL 31.12.2019</b>	<b>8,369.39</b>

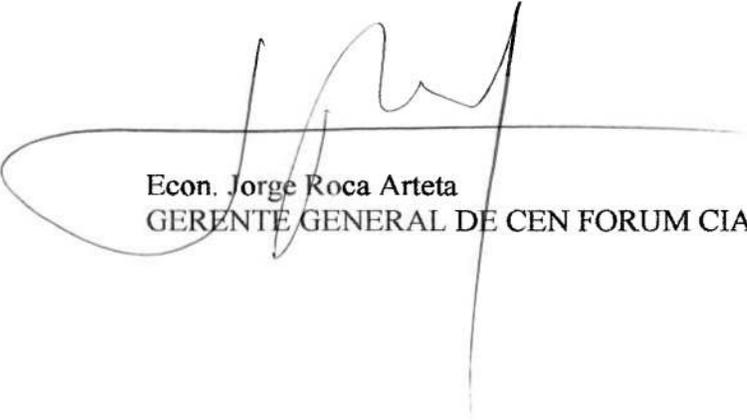
## **ASPECTOS NORMATIVOS GENERALES**

Se ha cumplido con las obligaciones laborales establecidas en el Código de Trabajo; los registros contables se basan en información verídica y cumplen con las normativas legales y estatutarias; con las disposiciones tributarias establecidas, en el Código Tributario, en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y en las Resoluciones del SRI., en consecuencia y con la periodicidad determinada en estas normas, se ha procedido a declarar los Impuestos de IVA, Retenciones y Anexos. Adicionalmente, la empresa ha cumplido con el pago de impuestos, tasas y contribuciones ante los organismos municipales y del gobierno central.

CEM FORUM, al ser calificada por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), como “INMOBILIARIA” cumple con la obligación de elaborar los reportes mensuales y con toda la normativa dictada por esta Unidad.

La administración, como Representante Legal por sus obligaciones específicas y, por medio del oficial de cumplimiento y el personal con relación de dependencia y contratado, ha observado la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y el Reglamento General y, las Normas e Instructivo sobre Prevención de Lavado de Activos Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos”, expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Unidad de Análisis Financiero y Económico. Adicionalmente, para consideración y aprobación de la Junta indico que la Oficial de Cumplimiento presentó el Informe detallado de las actividades cumplidas durante el año 2019 y el Plan de Trabajo para el año 2020. Con el mismo fin presentó la actualización del Manual de Prevención del Lavado de activos.

Atentamente,



Econ. Jorge Roca Arteta  
GERENTE GENERAL DE CEN FORUM CIA LTDA