

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019.

Quito, a 30 de marzo del 2020.

Señores:

ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

Ciudad. -

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

1.- Durante el año 2019, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que permiten el 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 un importante sector norte de la ciudad de Quito, como es Carapungo, Calderón y los sectores aledaños, con la operación del Centro Comercial "El Portal", que pertenece a la Inmobiliaria Inmocarapungo S.A. De igual forma; se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Quito 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 Financiera al 31 de diciembre del 2019, refleja un monto de los activos por el orden de \$ 62'816.854, valor que comprende un activo corriente por \$ 5'359.690, que corresponde a; caja – bancos, cuentas y documentos por cobrar a clientes locales, activos por impuestos corrientes o crédito tributario del IVA en compras, seguros pagados por anticipado, entre otros.

3.- Dentro del activo no corriente se encuentra registrado el monto de propiedades de inversión, que incorpora a la inversión en el terreno, el costo total de la construcción del Centro Comercial "El Portal", con los componentes, equipos, escaleras, ascensores, plantas, obras complementarias, vías de acceso y paso peatonal, entre otros, por un monto de \$ 57'455.331. De conformidad a los siguientes montos: Propiedad planta y equipo por \$ 261.564,20, el valor del terreno de \$ 6'717.683,17, la inversión en el edificio del centro comercial "El Portal" por \$ 45'200.743,29, los componentes del centro comercial que ascienden a \$ 5'481.167,40, la depreciación acumulada es de \$ 205.827,06; y, las acciones en el proyecto hidroeléctrico Hidroalto por \$ 1.833,34.

3

4.- El pasivo de la empresa asciende a \$ 55'742.299,17 el mismo que se compone; del pasivo corriente por \$ 7'702.950,66, que comprende a: cuentas, documentos, provisiones por pagar, a proveedores locales, en el 46%, las primas iniciales y únicas de integración representa el 42%, las cuentas por pagar a la empresa constructora EKRON del centro comercial con el 12% del pasivo corriente. El pasivo a largo plazo asciende a \$ 48'039.348,51 y es producto de una obligación con el Banco de Guayaquil por \$ 15'969.862,16, el pasivo diferido por las primas iniciales y únicas de integración entregadas por los dueños de los locales concesionados de manera anticipada por \$ 32'069.486,35.

5.- El Patrimonio Neto de la empresa está por el orden de \$ 7'074.555, valor que comprende el capital suscrito, signado y pagado por \$ 1.000, los aportes de accionistas para futuras capitalizaciones por \$ 6'496.611, la pérdida del año 2018 de (\$ 30.728,30) y la utilidad del ejercicio económico 2019 de \$ 607.672,15.

6.- La Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A., tiene registrados \$ 1'654.439 como ingresos, por los siguientes conceptos; por la amortización de las primas iniciales y únicas de integración recibidas, en \$ 518.974,62, por la operación del centro comercial, por las vallas publicitarias, intereses ganados y por el incremento de derechos fiduciarios en el proyecto de Hidroalto, ingresos que ascienden a \$ 1'135.464,71.

Los egresos ascienden a, \$ 819.529,90 y corresponden a; gastos administrativos como son: Los honorarios profesionales, Gerencia General, asesoría externa, arrendamiento de bienes inmuebles, seguros y reaseguros, impuesto municipal, impuestos de transferencia de dominio, contribuciones de ley, asesoría administrativa, asesoría legal, gastos bancarios, pago de intereses, auditoría externa, suministros, gasto por impuestos diferidos, el impuesto a la renta, para tener una utilidad neta como resultado integral del ejercicio económico 2019 por \$ 607.672,15.

7.- La Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A., al 31 de Diciembre del 2019, tiene una capital de trabajo de menos (\$ 2'343.260,53), es debido a la obligaciones que se tiene, por cuanto el centro comercial se encuentra en inicio de sus operaciones. Así mismo la empresa tiene una capacidad de pago a corto plazo que está por el orden de 0,70, setenta centavos de dólar para pago de cada dólar de deuda. Por otra parte; como es lógico, en razón de que; el Centro Comercial tiene cuatro meses de operación, el 88% de total la inversión es ajena; y el 12% de propiedad de la empresa, esto es; por cuanto los clientes pagaron las primas únicas de integración, primas iniciales de integración, además el préstamo del Banco Guayaquil y los proveedores locales, entre otros conceptos.

3

8.- El ejercicio económico 2019 la administración de la Compañía dio cumplimiento a las disposiciones aprobadas por la Junta General de Accionistas.

9.- La Inmobiliaria Inmocarapungo, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales, sobre la propiedad intelectual, los derechos de autor no han sido objeto de reclamo o acción legal alguna a este respecto, así mismo; se ha cumplido a cabalidad con los proveedores, profesionales y empresas contratistas.

10.- El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019, emitido por PKFECUADOR & CO C.L., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

11.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se permitan impartir las políticas, estrategias criterios, disposiciones que propendan a que el Centro Comercial "El Portal", tenga el éxito esperado y esté acorde a la planificación con la generación y optimización de los recursos, los procesos de operación con los estándares de calidad, seguridad con la atención oportuna y eficiente a las contingencias presentadas en la administración del Centro Comercial.

Finalmente, mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado por obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente,

Lcda. Verónica Vaca F.

GERENTE GENERAL DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Quito, a 30 de marzo del 2020.