

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE COMPAÑÍA INMOREALSTATE S.A.

En la ciudad de Quito, D.M., al día 01 de abril del 2015 a las 11h00, en el domicilio principal de la compañía ubicado en la calle 3 Número 130, Pasaje B, Edificio la Nueva Casa, Urbanización San Isidro Vista Grande de la Parroquia Cumbaya de esta ciudad de Quito, en virtud del diferimiento de la junta instalada el 30 de marzo del 2015 a las 11h00, se reúnen los accionistas de la compañía INMOREALSTATE S.A, constituyéndose en Junta General Ordinaria de Accionistas. Comparecen a la referida junta, el señor Ricardo Alan Stoyell Arana, en calidad de Representante Legal de compañía HOLDING SEMPRONIUS S.A, compañía poseedora, de 60 acciones de USD\$. 10,00 cada una, representando el 60 % del capital suscrito y pagado de Inmorealstate S.A; comparece también el señor Jorge Vinicio Herrera Sánchez, debidamente representado por el señor Jorge Humberto Herrera Corella, poseedor de 40 acciones de USD 10,00 cada una; representando el 40% del capital social y pagado de la compañía. Por lo que se halla presente el 100% del capital social de Inmorealstate S.A. Se designa como Presidente de la Junta, al señor Richard Allan Stoyell McGill y como Secretario Ad Hoc, a la señora Subgerente Maricarmen Ocejo. Se deja expresa constancia que el Comisario Principal y Suplente de la compañía han sido expresamente convocados, tal como se desprende de las publicaciones efectuadas, y de las notificaciones electrónicas remitidas, las cuales forman parte integrante del expediente. A continuación el Presidente de la Junta da lectura al orden del día, el cual es el siguiente: 1.- Conocer y Resolver sobre el informe del Comisario, correspondiente al Ejercicio Económico 2014; 2.- Conocer y Resolver el informe del Directorio y del Gerente General, correspondiente al Ejercicio Económico 2014; 3.- Conocer y Resolver sobre el Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, correspondientes al Ejercicio Económico 2014; 4.- Conocer y Resolver sobre el aumento de capital aprobado por la Junta General de Accionistas; 5.- Conocer y Resolver sobre la designación de los nuevos Comisarios, Principal y Suplente para el período de un año del ejercicio económico del 2015 y fijación de los honorarios respectivos; 6.- Conocer sobre la reforma de estatutos. 7.- Aprobación de gestiones de los administradores y representantes legales. 8.- Cambio de domicilio de la compañía y adquisición o arrendamiento de una oficina para tales efectos. 9.- Convalidación de resoluciones y actas anteriores. 10.- Asuntos Varios. Con el orden del día antes referido, por resolución de la junta, se procede a tratar en primer lugar el segundo punto del orden del día: "2.- Conocer y Resolver el informe del Directorio y del Gerente General, correspondiente al Ejercicio Económico 2014"; El señor Presidente de la Junta concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera Sánchez, quien manifiesta: En referencia al primer enunciado denominado "cumplimiento de objetivos", no corresponde hacer ninguna observación por cuanto es una descripción del objeto social de la compañía y de la proyección de la misma en el siguiente año. En el segundo título del Informe de Gerente General, denominado "Información sobre hechos extraordinarios (administrativo, laboral y legal)", existen aseveraciones constantes en el texto, que es importante aclarar: En el primer párrafo de este punto, se menciona que no hay documentación entregada por la administración pasada. Sin embargo, hay una carta donde consta que se entregaron documentos, la cual, adjunto en copia para que pase a formar parte integrante del Acta de la presente Junta. En el segundo párrafo del título en mención, referente a la solicitud formal de

documentos contables al señor Álvaro Iturralde, se aclara que el accionista y ex administrador Jorge Herrera, entregó por su parte todo lo que tenía y además dispuso al contador mencionado que entregara todos los documentos a la nueva administración. A base de la solicitud de la compañía, el representante del accionista manifiesta que se pondrá en contacto con el ex contador para verificar la disposición y efectiva entrega de la documentación. Sobre el párrafo tres de este punto del Informe de Gerente General, se consulta a la administración cuáles son los documentos convalidatorios que manifiestan haber hecho, en temas referentes a los balances de ejercicios económicos 2012 y 2013. Y sobre este punto, el representante del accionista precisa y especifica que las obligaciones del administrador anterior concluyeron antes por lo que aclaran que la obligación del administrador anterior ya no incluía la presentación de los balances del ejercicio económico que ya no le correspondía presentar; y que todo lo correspondiente a sus años de administración fue cumplido. En referencia a las afirmaciones contenidas en el párrafo cuatro, preguntan si la actual administración solicitó una inspección de la Superintendencia de Compañías o cual fue el motivo de la inspección mencionada. Además se aclara que aunque no estuvo dentro de su responsabilidad, es preciso aclarar que para que una compañía entre en disolución por suspensión de actividad tiene que primero encontrarse inmersa en una masiva de inactividad; y, como consta del sistema digital de la Superintendencia de Compañías, esa aseveración no guarda relación con la realidad legal de esos años. La única ocasión que la compañía estuvo en situaciones legales de esta naturaleza, fue subsanada en el mes de enero de 2010; es decir, mucho antes del cambio de administración. Con respecto al destino de utilidades, no consideran que está dentro de los términos que dispone la Ley, ya que el porcentaje de reservas legales debe sumar hasta el 50% del capital social de la compañía. El aumento de capital se tocará cuando se hable de ese punto. Solicita la aclaración del punto d, e y f de las recomendaciones del mismo Informe. En virtud de lo expuesto, el representante del accionista, señor Jorge Herrera Corella, considera y expresa no aprobar el Informe del Gerente General, ya que manifiesta que no está de acuerdo a la realidad de la empresa. Además de no estar de acuerdo con la utilidad bruta generada, constante en el Informe, ni en la repartición de Utilidades. El Gerente General responde a las inquietudes del Accionista Jorge Herrera Sánchez, quien no está conforme a los comentarios de los párrafos a, b y c. Donde aclara que no se recibió informe alguno del ex gerente de la empresa hasta el día de la celebración de esta junta, que es falso que se haya entregado la documentación de la compañía por parte del anterior administrador, y aclara que si existe responsabilidad del ex gerente de haber emitido informes y balances de ejercicios anteriores. Menciona que como es posible que el anterior gerente, Jorge Herrera Sánchez, haya solicitado una nueva chequera y emitido cheques sin ser gerente. Con referencia al tema de la casi disolución de la empresa, menciona que existen dos comunicados provenientes de la Superintendencia de Compañías donde aclara que en efecto estuvo cerca de que esto ocurriera por no haber atendido el tema por parte de la administración anterior, pero que fue objeto de su gestión regularizar todos los procesos de Inmorealstate. Así también, da lectura al Art. 297 de la Ley de Compañías y manifiesta la base legal de su recomendación sobre el reparto de utilidades y reserva legal aclarando que la propuesta es racional y acorde al modelo de negocios y al plan de desarrollo que se han planteado. Aclara los puntos d, e y f de las recomendaciones del Gerente General. Menciona que el futuro de la empresa sea poder cumplir de mejor manera con su objeto al poder tener más inmuebles para el crecimiento económico. Aclara que su gestión desde inicios

de sus funciones, no ha cobrado absolutamente nada, ha puesto a disposición de la empresa un lugar para oficinas, servicio de teléfono e internet. Solicita que ahora que la situación de la empresa no es precaria como cuando asumió la administración, se pueda cumplir con la remuneración que determinó el directorio. Con respecto al tema de las cuentas pendientes sobre Jorge Herrera Sánchez, solicita que esos valores se reclasifiquen en una cuenta como provisión. Manifiesta que se ha solicitado en algunas ocasiones que el anterior administrador aclare a que se deben estos montos sin que haya recibido respuesta a sus requerimientos. El Presidente de la Junta concede la palabra al representante de Holding Sempronius, Ricardo Stoyell Arana, quien toma la palabra y manifiesta su aprobación y conformidad con el informe de gerente presentado, votando para su aprobación. Con respecto al punto dos de la agenda, se pasa a votación y el accionista Jorge Herrera Sánchez quien NO aprueba. Ricardo Stoyell Arana en representación del accionista Holding Sempronius SI aprueba el punto dos, Por lo que el punto dos del orden del día queda aprobado por mayoría, al contar con el voto favorable del 60% del capital social de la empresa, se aprueba por mayoría el informe de Directorio y del Gerente de Inmorealstate, por lo que el punto dos del orden del día queda aprobado. El presidente da lectura al tercer punto del orden del día y concede la palabra Jorge Herrera Sánchez a fin de que se pronuncie respecto al mismo. Menciona tener ciertas dudas, que son absueltas por el Gerente de Inmorealstate en los siguientes términos: Sueldos y Salarios.- aclara que la empresa tiene a dos empleados, una asistente y un subgerente, mismos que son empleados desde enero 2014. Cuentas x cobrar Rivas & Herrera Publicidad.- No coincide con lo que él considera la retención adecuada. Aclara que corresponde a un arriendo no pagado por parte del cliente. Vehículos.- Preguntan sobre la compra de este vehículo, se aclara que es para el uso del gerente y la gestión para la operación de la empresa. Honorarios, Comisiones y Dietas a personas.- Se aclara que corresponde a honorarios de servicios varios, como de contador y abogado. Valorización del inmueble y Depreciación.- Menciona el accionista Herrera que la depreciación está mal contabilizada, porque de acuerdo a NIIF debería de ser por 35 años. Como no constaba información de cómo se había manejado anteriormente, se hace mención que se tomó la decisión de manejar tal y como lo hizo la presente administración, bajo parámetros de negociación y modelos de gestión distintos, amparado en normas de administración y contables aplicables a la realidad de la compañía. Se concede la palabra al señor Ricardo Stoyell Arana como representante de Holding Sempronius y está conforme con el balance del ejercicio 2014 y lo aprueba de manera integral. Jorge Herrera Sánchez no aprueba el balance ya que no comparte como se está depreciando el inmueble. Ricardo Stoyell Arana en su carácter de representante del accionista Holding Sempronius, aprueba el balance en forma integral, sin objeción alguna manifestando su total conformidad. Por lo que se aprueba por mayoría el punto 3 del orden del día, al contar con el voto favorable del 60% del capital social de la compañía. Por resolución de la junta, se procede a tratar el primer punto del orden del día con respecto al informe del comisario, respecto al cual, Jorge Herrera Sánchez manifiesta que NO aprueba el informe del comisario porque no comparte que se está llevando adecuadamente la depreciación ya que no está conforme a las NIIF. Menciona que el informe que posee no está firmado por el Comisario. Ricardo Stoyell Arana aprueba el informe del comisario y aclara que el informe se encuentra debidamente suscrito por el comisario y forma parte integrante del expediente de la junta. Por lo que el Presidente de la Junta declara Aprobado por mayoría el punto uno del orden del día por contar con el voto favorable del sesenta por ciento del capital de la empresa,

consecuentemente el informe de comisario se aprueba de manera íntegra. Se procede a tratar el punto 4 del orden del día y se concede la palabra a Jorge Herrera Sánchez, mismo que pasa la palabra al Gerente de la compañía, a fin de que en dicha calidad explique más sobre el tema. El Gerente General explica que se presentó al directorio un plan de negocios donde se menciona que el arriendo del inmueble gestionado por la administración que le precedió, se lo efectuaba a un precio muy inferior al valor de mercado y muy por debajo de sus estándares. Menciona que acorde a su plan de gestión, el futuro de la empresa depende nuevas inversiones, con compra de nuevos inmuebles, nuevas gestiones, en fin, un modelo de negocios más agresivo por lo que el capital social actual constituye un limitante para el modelo de gestión y negocios que se prevén realizar; motivo por el cual, recomendó un aumento de capital a fin de cumplir los objetivos. Aclara que además de la posibilidad de hipotecar el inmueble existente, se debe contar con los fondos para incurrir en estas inversiones. Se puede intermediar otros inmuebles, comprar otras propiedades y entrar en consorcio con otras inmobiliarias, realizar procesos constructivos, pero para esto, se requiere de un aumento de capital, y aclara que el anterior aumento de capital se rescilió a fin de asegurar el cumplimiento de la nueva normativa vigente, por lo que considera que lo más conveniente es hacer un nuevo aporte, por un valor superior que permita a la empresa poder tener los fondos necesarios para el tipo de inversiones y negociaciones que se requiere para tener otras fuentes de ingreso y tener una estructura más grande que garantice el crecimiento de la empresa. El presidente concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera Sánchez, quien manifiesta estar de acuerdo al aumento del capital requerido, sólo pide que sea más puntual en el tipo de las inversiones en que se va a incurrir ya que se hace un crecimiento más agresivo de la empresa. Se concede la palabra al representante del accionista Holding Sempronius quien manifiesta su conformidad con las recomendaciones del gerente, refiere que no tiene observaciones y aprueba que se realice el aumento de capital sugerido por el valor de QUINIENTOS MIL DOLARES. El presidente pide deliberación sobre el punto cuatro y ambos accionistas aprueban el aumento de capital por 500, 000.00, por lo que el punto cuatro del orden del día se aprueba por unanimidad al contar con el voto favorable del cien por ciento del capital social de la compañía y se dispone que el Gerente General instrumente el mismo. Se procede a tratar el quinto punto del orden del día y el Presidente de la Junta concede la palabra al Gerente General para que exponga el punto 5 del orden del día, quien manifiesta que se sugiere como comisario a la Sra. Susana Cabanilla y como comisario suplente al Sr. Santiago Tinajero, con una remuneración de \$200 mensuales, quienes desempeñarán su cargo por el periodo de un año. Se concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera Sánchez, quien comenta que no está de acuerdo con dicha remuneración; se concede la palabra al representante de Holding Sempronius quien manifiesta su conformidad con la terna de comisarios propuesta así como la remuneración que se sugiere. El presidente pasa a la votación del quinto punto del orden del día y concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera, quien se pronuncia y manifiesta su NO aprobación del punto tratado, acto seguido se concede la palabra al representante de Holding Sempronius quien se pronuncia favorablemente, manifestado que aprueba de manera íntegra el quinto punto del orden del día. Con la votación efectuada, se aprueba por mayoría el quinto punto del orden del día, por votación favorable del 60% del capital social de la empresa, designándose a Susana Cabanilla como Comisario Principal y Santiago Tinajero como comisario suplente, ambos con una remuneración de \$200.00 mensuales, quienes desempeñarán el cargo por el lapso de un

año. Se procede a tratar el sexto punto del orden del día y el Presidente de la Junta concede la palabra al Gerente General, quien menciona la necesidad y sugerencia de cambio de estatutos de la empresa, ya que el directorio resulta inoficioso y traba muchas veces la versatilidad del modelo de gestión propuesto. Menciona también que por temas de agilidad se sugiere eliminar al directorio, ya que por las características de la empresa sus funciones rectoras están de sobra. La junta de accionistas podrá operar funcionalmente sin un directorio. Se concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera Sánchez, quien cede la palabra a su asesor legal el Dr. Leonardo Proaño, quien a nombre del accionista acuerda lo sugerido por el Gerente General, pero no aprueban el punto del orden del día por considerar que se entregan muchas facultades al gerente. Ricardo Stoyell en calidad de representante del accionista Holding Sempronius está de acuerdo con la reforma de estatutos y sin comentarios al respecto, ya que expone que la junta de accionistas es el órgano rector, por lo que se pronuncia sobre la aprobación del punto sexto del orden del día tratado. El presidente declara que se aprueba por mayoría el punto seis del orden del día, al contar con el voto favorable del 60% del capital social de la empresa. Se procede a tratar el punto 7 del orden del día, y el Presidente de la Junta concede la palabra al Gerente General quien refiere que la junta general debe deliberar sobre su gestión como gerente y representante legal. Sin embargo, solicita que se pase este punto para otra reunión de ser necesario tocar el tema. Se concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera Sánchez, quien concuerda con el Gerente General respecto de no tocar este tema por el momento, ya que no se especifican qué gestiones que se van a analizar. Se concede la palabra al representante de Holding Sempronius quien manifiesta su aprobación, respecto a que no se analice este punto del orden del día. Por lo que el Presidente de la Junta declara que por unanimidad, al contar con el pronunciamiento expreso del 100% del capital social de la compañía la junta procede con la abstención de tratar este punto. Se procede a tratar el octavo punto del orden del día y el Presidente de la Junta concede la palabra al Gerente General, quien comenta que existe la necesidad de un cambio de domicilio de las oficinas de la empresa, en virtud de que la actual locación es inadecuada para el crecimiento de la compañía. Manifiesta que hay inmuebles en arriendo por \$500.00 o bien se podría adquirir una oficina. Se procede a la votación respecto a este punto, sin que los accionistas tengan observaciones; el representante del accionista Jorge Herrera Sánchez acuerda en cambiar el domicilio de la empresa, pero no está de acuerdo con la sugerencia del gerente en arrendar el inmueble sugerido. Ricardo Stoyell Arana como representante del accionista Holding Sempronius está de acuerdo con el cambio de domicilio y con la sugerencia dada por el Gerente General, o con la alternativa que éste decida más conveniente para la empresa. En virtud de lo expuesto, se aprueba por unanimidad el cambio de domicilio de la compañía por contar con el voto favorable del 100% del capital social de la compañía y se aprueba por mayoría de votos la sugerencia del local de arriendo que expuesta por el Gerente General, por contar con el voto favorable del 60% del capital social de la compañía. A continuación, el Presidente de la Junta procede a tratar el punto 9 del orden del día, y otorga la palabra al Gerente General para que explique los documentos que deben ser convalidados. El Gerente General da lectura y ejemplifica los casos que requieren corrección, mismas han sido requeridas por la Superintendencia de Compañías, al ser asuntos de forma más que de fondo, convalidaciones que refieren a errores en actas anteriores. Toma la palabra el representante del accionista Jorge Herrera Sánchez y solicita al gerente general que hagan parte del expediente de esta junta las actas que requieren ser convalidadas. El presidente de la

junta, solicita al gerente general muestre las actas que deben ser convalidadas. Las cuales fueron expuestas y exhibidas por el Gerente General para revisión del representante del accionista Jorge Herrera Sánchez. Toma la palabra el representante del accionista Holding Sempronius quien no considera necesario adjuntar las actas a convalidar en este expediente y aprueba a que se hagan los cambios requeridos ya que son de forma y no de fondo. El representante del accionista Jorge Herrera Sánchez por intermedio de su abogado el Dr. Leonardo Proaño pide se revise una a una las actas que deben ser convalidadas, ya que no estuvo presente en dichos actos su representando y no puede ni aprobar o negar dichas convalidaciones si no son revisadas a detalle. Toma la palabra el representante del accionista Jorge Herrera Sánchez, quien por medio de su abogado el Dr. Leonardo Proaño hace notar que la ley de Compañías indica que todos los documentos o actas de las que se haga mención en junta de accionistas deben constar como parte integral del acta de la junta, y con este particular manifiestan su no conformidad con la aprobación del punto del orden del día. Por lo expuesto, con el voto favorable del 60% del capital de la compañía, se aprueba el punto 9 del orden del día autorizándose al gerente para la convalidación de actas anteriores. Se procede a tratar el punto 10 del orden del día, y se concede la palabra al representante del accionista Jorge Herrera Sánchez quien solicita una copia del perfeccionamiento de la resciliación del aumento de capital previo para asegurar. Ambos accionistas aprueban de conformidad la solicitud hecha por el accionista Jorge Herrera Sánchez. Con lo que los puntos tratados en el punto diez del orden del día se aprueban por unanimidad de votos. Con esto se da fin a la sesión de junta general ordinaria de accionistas y se concede un receso para la elaboración del acta. Para constancia de lo resuelto, suscribe el acta el Presidente de la Junta, con la Secretaria AdHoc, quienes dan fe de lo actuado, adicionalmente, los accionistas suscriben la correspondiente lista de asistencia a la junta.

RICHARD ALAN STOYELL MCGILL
PRESIDENTE DE LA JUNTA

MARICARMEN OCEJO LUNA
SECRETARIA AD HOC

