

COMPAÑÍA INMOREALSTATE S.A.
INFORME DE GERENTE AÑO 2014

En mi calidad de Gerente de la Compañía INMOREALSTATE S.A. y en cumplimiento con los estatutos de la empresa y la ley de compañías presento el siguiente informe para aprobación de los balances y situación financiera del año 2014, en lo que corresponde al movimiento económico y las actividades administrativas, tomando en cuenta las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, de la siguiente manera:

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.- La Compañía INMOREALSTATE S.A. tiene como principal objetivo la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Con tal objetivo debo manifestar que se ha cumplido con su objeto y se ha propuesto una modificación a los estatutos para poder ampliar la gestión dentro de la rama inmobiliaria, cumpliendo las regulaciones de nuevas resoluciones que nos rigen como inmobiliaria como es de conocimiento de los accionistas.

INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS (ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL).-

En lo que se refiere al campo administrativo, se solicitó a la administración anterior que haga entrega de la documentación de la empresa y presente a los accionistas un informe pormenorizado de sus labores, que no ha tenido respuesta favorable a la fecha.

En el proceso contable a cargo del Lic. Álvaro Iturralde Moncayo, se ha solicitado formalmente la devolución de los documentos de respaldo tributario de sus declaraciones, con todos los soportes del sistema contable y solo se recibió un comunicado entregando facturas y retenciones caducadas.

Debido a la falta de cooperación de la administración anterior y obligado al cumplimiento de las responsabilidades de la empresa se procedió a efectuar una declaración juramentada, en la que se establece que en virtud de no haber recibido la información completa, se procedió a efectuar una reconstrucción integral en base a la información recopilada de cuentas bancarias y declaraciones al servicio de rentas internas y otros; con los cuales se elaboraron los informes de balances convalidatorios del 2012 y 2013, los que fueron sometidos a aprobación de la junta.

En lo que se refiere al campo societario, la empresa se encontraba desde el año 2013 incurso en incumplimientos, por lo que se dispusieron inspecciones por parte de la Superintendencia de Compañías, ya que incluso no se había presentado balances del año 2012 y 2013 por parte de la administración anterior, y al no contar con ningún apoyo del Ex-Gerente, se procedió a recopilar la documentación de la empresa, cotejando con copias certificadas de los registros de la Superintendencia de Compañías y Registro Mercantil a fin de reestructurar los libros sociales.

Hemos tenido algunas inspecciones a la compañía, previo a lo cual, como manifesté se ha realizado todas las diligencias y gestiones necesarias como las indicadas, logrando cumplir con todos los requisitos legales, prueba de lo cual es el hecho de haber obtenido el certificado de cumplimiento de obligaciones, particular que demuestra el trabajo efectuado en contraste con años anteriores donde la compañía incluso estuvo a punto de entrar en proceso de liquidación.

Se identificaron algunos errores en actas previas que serán revisadas por el directorio y la junta general para ratificar y rectificar algunos errores en las actas anteriores.

La junta general resolvió efectuar un aumento de capital y reformar los estatutos de la compañía y debido a modificaciones en las resoluciones de la Superintendencia de Compañías se decidió resciliar el



aumento de capital del mes de noviembre y hacerlo nuevamente para asegurar el cumplimiento de la misma, acorde a la ley.

En el campo laboral se ha determinado que la administración anterior ingresó en la nómina de empleados al señor Jaime Fernando Pulla Corella, sobrino del Gerente cesado y que nunca laboro en las oficinas de la compañía, el cual se ha determinado que nunca ha laborado en las oficinas de la compañía y al no tener conocimiento de su paradero se ha dado de baja en el IESS por abandono de cargo en el mes de Febrero, iniciándose el trámite correspondiente en el ministerio de Relaciones Laborales y se contabilizo los sueldos pendientes en una cuenta por pagar.

En el campo legal, se han recibido varias comunicaciones de la Superintendencia de Compañías mediante la cual se solicitaba la exhibición de libros sociales y demás documentación societaria, para tales efectos esta administración brindo las facilidades del caso, llegando a determinarse que la empresa se encuentra al día en todas sus obligaciones, lo cual se obtuvo con el asesoramiento de un bufete de abogados que fueron contratados para que revisen y regularicen cualquier anomalía que pudiese existir.

ANÁLISIS DE LA SITUACION FINANCIERA.- En lo que respecta a la situación financiera de la compañía se puede destacar como puntos importantes:

Los activos se ven incrementados dramáticamente debido a los ingresos de ventas y el aporte de accionistas para futuras capitalizaciones.

ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS.- En lo que respecta al estado de resultados de la compañía se puede destacar como puntos importantes:

Se ha incrementado sustancialmente los ingresos de la compañía por medio de un nuevo contrato de arrendamiento ajustados con valores actuales, reales y acordes al valor del mercado. Los gastos de operación van directamente relacionados a la operación generando un margen de utilidad bruta de 43.6% lo cual nos da una utilidad nunca antes vista en la compañía

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES.- A continuación se detalla la propuesta sobre el destino de utilidades de la compañía para el año 2014:

DISTRIBUCION DE LA UTILIDAD

UTILIDAD BRUTA	\$ 73.906,60
15% EMPLEADOS	\$ 11.085,99
	\$ 62.820,61
GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 3.8433,79
	\$ 66.664,40
22% IMPUESTO RENTA	\$ 14.666,17
UTILIDAD NETA	\$ 48.154,44
RESERVA LEGAL	\$ 24.077,22
DIVIDENDOS	\$ 24.077,22

TRAMITES

AUMENTO DE CAPITAL

Se ha realizado la resciliación de escrituras de aumento de capital y se propone iniciar nuevamente el trámite asegurando que cumpla con todas las nuevas regulaciones y aprovechando se incremente a un valor de \$500.000 para contar con el capital requerido para el cumplimiento de los objetivos.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Se seguirá trabajando junto al ente de control para asegurar que la empresa cumpla con todos los requerimientos de operación.

RECOMENDACIONES.- Para lograr el cumplimiento de los objetivos de la empresa en forma comedida me permito recomendar lo siguiente:

- a) Contando actualmente con el respaldo del aporte para futuras capitalizaciones de los accionistas por un monto superior a los \$275.000, se sugiere que se aproveche el que aún está en trámite el aumento de capital y se incremente a un monto de \$500.000 para contar con el capital suficiente para cumplir con los objetivos.
- b) Conforme a lo manifestado en este informe con el afán de impulsar un mejor desarrollo administrativo y de gestión de la empresa se propone reformar los estatutos de la compañía tal como consta en el (ANEXO 1) del presente informe.
- c) Sugiero cambiar las oficinas administrativas de nuestra empresa para ampliar los servicios acorde al objeto social, ya que las actuales instalaciones no permiten un desempeño eficaz.
- d) Evaluar la posibilidad de comprar otros inmuebles y brindar servicios adicionales acorde al objeto social de la empresa.
- e) Ratificar la decisión del Directorio de reconocer la gestión de la administración y el desempeño del periodo autorizando al gerente que facture \$3000 + IVA mensuales desde su ingreso como representante legal y que ingrese a nomina con el mismo sueldo de manera mensual.
- f) Reclasificar todos los valores pendientes catalogados como préstamo y dividendos acumulados del accionista/representante legal (Jorge Vinicio Herrera Sánchez) en una cuenta como provisión, hasta recibir un informe que sustente todas las inquietudes a satisfacción del directorio y junta general de accionistas, ya que los mismos no tienen respaldos.
- g) Se recomienda ratificar las actuaciones del directorio y de los administradores actuales ya que debido a su gestión la empresa se encuentra al día en sus obligaciones y ha generado utilidades nunca antes vista en años anteriores.

Es todo cuanto puedo informar habiendo cumplido a cabalidad las labores que me corresponden.

Atentamente,



Ricardo Alan Stoyell Arana
GERENTE GENERAL
INMOREALSTATE S.A.