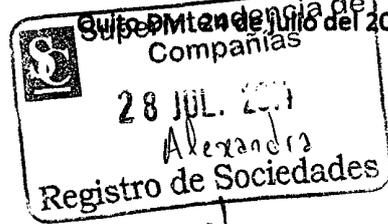


INMO - 017 - 24/07/14



Auto

Señor
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

De mi consideración.-

Ricardo Stoyell Arana, en mi calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Compañía INMOREALSTATE S.A. de expediente No. 151590, con la finalidad de subsanar las obligaciones pendientes de mi representada, en calidad de adjunto acompaño:

- 1.- Actas de Junta General correspondientes a los ejercicios 2012/2013. ✓
- 2.- Notas de Contador de los ejercicios 2012/2013. ✓
- 4.- Estados Financieros y Balances Correspondientes a los ejercicios económicos 2012/2013.
- 5.- Informes de Gerente General correspondiente a los ejercicios económicos 2012/2013.
- 6.- Informes de Comisario correspondiente a los ejercicios económicos 2012/2013.- ✓

En virtud de lo expuesto y con la finalidad de dar cabal cumplimiento a la documentación requerida por su dependencia, de la manera más cordial y comedida por medio de la presente pongo a su consideración los documentos antedichos y de esta manera levantar las obligaciones pendientes de INMOREALSTATE S.A.

Por lo expuesto, anticipo mi agradecimiento por la favorable atención a mi pedido y aprovecho la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en las oficinas ubicadas en Av. 12 de Octubre N24-739 y Av. Colón, Edificio Torre Boreal, piso 13, Oficina 1308.

Para el efecto firmo con mi abogado patrocinador el abogado Carlos Alberto Quiroz, a quien autorizo presente cuanta petición adicional sea necesaria en consecución de los fines preestablecidos, quien queda plenamente facultado para actuar en mi nombre respecto a la presente solicitud.

Atentamente,

Ricardo Stoyell Arana
Ricardo Alan Stoyell Arana
Gerente General
INMOREALSTATE S.A.
INMOBILIARIA

Email: ricardo.stoyell@gmail.com
Tel. +593 2 2430718 | Cel. +593 9 8397151

Carlos A. Quiroz M.
Ab. Carlos A. Quiroz M.
MAT. 8525 C.A.P.

*Gerente 12 / Gerente 13 /
Comis 12 / comis 13 /
Notas 12 / notas 13 /
Acta 12 / acta 13 /*



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
RECIBIDO

Página 1 de 1

25 JUL 2014

.....
Dr. Santiago Rodríguez N.
C.A.U. - QUITO

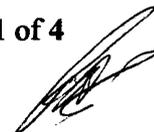
COMPAÑÍA INMOREALSTATE S.A.
INFORME CONVALIDATORIO DE GERENTE DEL AÑO 2013

En mi calidad de Gerente de la Compañía INMOREALSTATES.A., tras un análisis de la información recopilada de cuentas bancarias y soportes declarados al SRI en consideración a que no se ha recibido informe por la anterior administración y por solicitud de los miembros del Directorio que haga un análisis convalidatorio para aprobación de los balances y situación financiera del año 2013, 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 la única gestión de la empresa desde su constitución a la fecha ha sido únicamente el arrendamiento de un inmueble comprado con aporte de los accionistas ubicado en la Av. Amazonas 1014 y Naciones Unidas, Edificio la Previsora, Torre A, Piso 7; mismas que han sido las oficinas principales de nuestra empresa desde su constitución.

DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO.- No se realizó reuniones de Directorio, conforme lo establecen los estatutos por lo cual hubo incumplimiento por parte de la administración previa en concordancia con el artículo vigésimo quinto del estatuto social. Se convoca a junta general extraordinaria el día 27 de diciembre del 2013 con el objeto de nombrar un nuevo directorio en concordancia con los estatutos de la compañía e inmediatamente el directorio procede a nombrar un nuevo gerente general y ratificar al presidente, registrándose en el registro mercantil en enero 2014. El día 18 de Abril se reúne el Directorio y solicita al Gerente General que regularice las obligaciones de la empresa elaborando un informe convalidatorio por los años 2012 y 2013 en cumplimiento con la ley.



INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS (ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL).- En lo que se refiere al campo administrativo, se determinó que la administración anterior del Gerente General, señor Jorge Vinicio Herrera Sánchez, no emitió facturas de arrendamiento del inmueble de la sociedad en tiempo y forma, e incumplió con mantener informado a los accionistas de sus labores. En el proceso contable a cargo del Lic. Alvaro Iturralde Moncayo, se ha solicitado formalmente la devolución de los documentos de respaldo tributario de sus declaraciones, misma que no ha tenido respuesta favorable a la fecha, por cuanto se elaboran los informes de balances en base a la información recopilada de cuentas bancarias, IESS y declaraciones al Servicio de Rentas Interna.

En el campo laboral se ha determinado que la administración anterior ingreso a nomina a un trabajador y al no tener conocimiento de su paradero se ha dado de baja en el IESS por abandono de cargo.

En el campo legal, al no contar con la entrega de la documentación de la empresa se ha requerido copias certificadas a la Superintendencia de Compañías y Registro Mercantil para reestructurar los libros sociales.

SITUACION FINANCIERA.- De acuerdo a lo solicitado por el Directorio y en cumplimiento con la Superintendencia de Compañías, procedo a presentar la evolución de los estados financieros basado en las declaraciones del Servicio de Renta Interna.(ANEXO 1)

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

Como nuevo administrador de la empresa tengo algunas dudas en relación con la evolución de la situación financiera al tener una variación tan importante en los ingresos de la empresa sobre el mismo inmueble que ha tenido un solo inquilino desde el año 2005. Existen inquietudes en relación a gastos de personal, honorarios, inversiones y préstamos. (Estos deben ser sustentados a futuro con un informe de descargo de responsabilidades por parte de la administración anterior).

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.- De acuerdo a lo solicitado por el Directorio y en cumplimiento de la Superintendencia de Compañías, procedo a presentar la evolución de los estados de resultado integral basado en las declaraciones del Servicio de Renta Interna. (ANEXO 2)

ANALISIS DE ESTADO DE RESULTADOS.-

En lo que respecta al estado de resultados de la compañía se puede destacar como puntos importantes:

Como nuevo administrador de la empresa tengo algunas dudas en relación con la evolución del estado de resultados al tener una variación tan importante en los ingresos de la empresa sobre el mismo inmueble que ha tenido un solo inquilino desde el año 2005. Existen inquietudes en relación a gastos de personal, honorarios y préstamos ya que el tener un promedio de Costo y Gasto que debe ser sustentado con el informe de la anterior administración.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES.-

La pérdida de la compañía en el año 2013 fue de \$ - 34,442.77, por lo cual no existen beneficios para distribuir, los gastos no deducibles por efecto de depreciación de aplicación de NIFF son \$ 38,526.57 por lo cual el impuesto a la renta causado es de \$ 898.44, y el impuesto mínimo de renta es de \$ 5.275,39 y el anticipo de impuesto a la renta fue de 1.915,40 por lo cual el impuesto a la renta a pagar es de \$ 3.359,99.

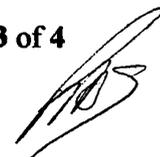
TRAMITES

Cabe anotar que los pagos obligatorios que debe hacer la compañía no se encuentran al día, como son aportes, Impuestos, presentación de documentos en el Ministerio del Trabajo, Superintendencia, etc.

Se ha solicitado cambio de claves y respaldos documentales a la Superintendencia de Compañías, Registro Mercantil, SRI, IESS, MRL.etc, al no contar con documentación entregada por la administración previa. Como respaldo de esto he emitido una declaración juramentada de desconocer el paradero de los libros sociales y con autorización del Directorio he iniciado su reestructuración.

RECOMENDACIONES.-

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



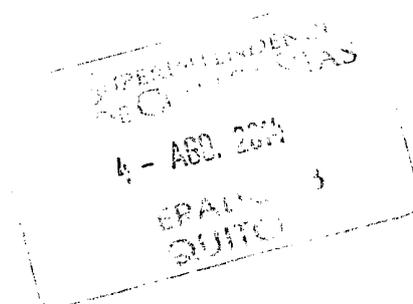
- a) Se regularizara todas las obligaciones pendientes de declaraciones con las autoridades.
- b) Sugiero cambiar las oficinas administrativas de nuestra empresa para ampliar los servicios acorde al objeto social.
- c) Evaluar la posibilidad de comprar otros inmuebles y brindar servicios adicionales acorde al objeto social de la empresa.

Es todo cuanto puedo informar y espero haber cumplido a cabalidad las labores que me corresponden.

Atentamente,



Ricardo Alan Stoyell Arana
GERENTE GENERAL
INMOREALSTATE S.A.



(ANEXO 1)

INFORME DE EVOLUCIÓN DE ESTADO FINANCIERO (2005-2013)
 COMPAÑÍA: INMOREALSTATE S.A.

ÍTEM	2005	VAR 05-06	2006	VAR 06-07	2007	VAR 07-08	2008	VAR 08-09	2009	VAR 09-10	2010	VAR 10-11	2011	VAR 11-12	2012	VAR 12-13	2013
ACTIVOS																	
ACTIVOS CORRIENTES	\$ 319.628,48	-32%	\$ 99.604,99	95%	\$ 145.987,45	-15%	\$ 124.495,20	-35%	\$ 79.727,00	-11%	\$ 78.444,71	-47%	\$ 41.470,63	75%	\$ 72.610,31	-57%	\$ 69.908,21
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ 41.829,33	-66%	\$ 14.105,99	157%	\$ 31.219,81	-51%	\$ 17.684,66	116%	\$ 47.308,24	28%	\$ 60.761,07	-59%	\$ 24.918,45	-57%	\$ 10.688,77	343%	\$ 47.389,65
Inversiones Corrientes	\$ -	-	\$ -	-	\$ 90.000,00	0%	\$ 90.000,00	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 63.768,12	-3%	\$ 61.840,00	-8%	\$ 7.648,20	68%	\$ 12.825,54	122%	\$ 28.536,76	-40%	\$ 17.088,76	-50%	\$ 8.580,00	939%	\$ 54.832,54	-82%	\$ 10.058,00
Activos por Impuestos Corrientes	\$ 14.030,80	26%	\$ 17.659,00	-32%	\$ 11.994,84	-67%	\$ 3.972,00	-74%	\$ 3.892,00	-80%	\$ 794,88	176%	\$ 2.196,00	214%	\$ 6.888,00	39%	\$ -9.135,84
Servicios y Otros Pagos Anticipados	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 5.778,48	-100%	\$ -	-	\$ 2.434,62
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 58.000,00	-9%	\$ 53.000,00	-9%	\$ 50.000,00	-6%	\$ 47.000,00	-6%	\$ 44.000,00	-7%	\$ 41.000,00	-7%	\$ 38.000,00	1880%	\$ 790.231,90	-9%	\$ 790.231,90
Propiedad, Planta y Equipo	\$ 60.000,00	0%	\$ 60.000,00	0%	\$ 60.000,00	0%	\$ 60.000,00	0%	\$ 60.000,00	0%	\$ 60.000,00	0%	\$ 60.000,00	1233%	\$ 800.000,00	0%	\$ 800.000,00
Depreciación Acumulada (Propiedad Planta y Equipo)	\$ (4.000,00)	75%	\$ (7.000,00)	43%	\$ (10.000,00)	30%	\$ (13.000,00)	29%	\$ (16.000,00)	19%	\$ (19.000,00)	16%	\$ (22.000,00)	-56%	\$ (9.768,10)	409%	\$ (49.768,10)
ACTIVOS DIFERIDO	\$ 79,46	-	\$ 81,51	-	\$ 28,67	-	\$ 5,78	-	\$ 5,78	-	\$ 5,78	-	\$ 5,78	-	\$ 5,78	-	\$ 5,78
TOTAL ACTIVOS	\$ 377.727,94	-12%	\$ 152.686,50	34%	\$ 196.991,97	-13%	\$ 171.991,93	-20%	\$ 123.752,78	-11%	\$ 123.655,27	-47%	\$ 82.556,41	950%	\$ 862.842,21	-5%	\$ 812.240,11
PASIVOS																	
PASIVOS CORRIENTES	\$ 349.667,46	-38%	\$ 106.978,40	27%	\$ 116.228,10	-8%	\$ 109.499,07	-34%	\$ 80.925,28	-20%	\$ 45.514,39	-87%	\$ 7.387,78	88%	\$ 11.705,49	-77%	\$ 2.742,16
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 36.720,22	62%	\$ 59.464,88	1%	\$ 60.007,45	-9%	\$ 50.767,00	-95%	\$ 1.650,66	-99%	\$ 24,38	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Préstamo de accionistas	\$ 60.000,00	-100%	\$ -	-	\$ 61.531,20	0%	\$ 61.531,20	-34%	\$ 40.864,34	0%	\$ 40.864,34	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Otras cuentas y documentos por pagar corriente	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Obligaciones LSS y Fisco	\$ 31.709,75	39%	\$ 44.123,34	-79%	\$ 9.401,45	-92%	\$ 13.911,18	-88%	\$ 1.574,91	121%	\$ 3.478,01	-52%	\$ 1.667,39	212%	\$ 5.199,00	-61%	\$ 2.002,16
Obligaciones de Ley a Empleados	\$ 21.037,49	-84%	\$ 3.388,18	56%	\$ 5.288,00	-90%	\$ 527,76	387%	\$ 2.571,27	-89%	\$ 285,38	219%	\$ 911,37	203%	\$ 2.762,94	-77%	\$ 632,50
Provisiones	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
PASIVOS NO CORRIENTES	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 41.167,89	12%	\$ 46.108,33	0%	\$ 46.108,33
Préstamo de accionistas	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 41.167,89	12%	\$ 46.108,33	0%	\$ 46.108,33
TOTAL PASIVOS	\$ 349.667,46	-38%	\$ 106.978,40	27%	\$ 116.228,10	-8%	\$ 109.499,07	-34%	\$ 80.925,28	-20%	\$ 45.514,39	-87%	\$ 7.387,78	88%	\$ 11.705,49	-77%	\$ 2.742,16
PATRIMONIO																	
Capital social pagado	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00	0%	\$ 1.000,00
Reserva Legal	\$ -	-	\$ 500,00	0%	\$ 500,00	0%	\$ 500,00	0%	\$ 500,00	0%	\$ 500,00	0%	\$ 500,00	0%	\$ 500,00	2283%	\$ 12.417,11
Otras Reservas	\$ 149,28	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Utilidad del Ejercicio	\$ 24.181,78	-44%	\$ 13.434,72	49%	\$ 20.082,87	-89%	\$ 2.229,89	930%	\$ 10.924,62	-89%	\$ 1.212,84	224%	\$ 3.824,94	204%	\$ 11.917,11	-389%	\$ (34.442,77)
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$ 9.44,33	2606%	\$ 24.745,38	54%	\$ 38.180,10	53%	\$ 58.262,97	4%	\$ 60.492,86	18%	\$ 71.417,48	-64%	\$ 23.480,32	15%	\$ 29.415,26	0%	\$ 29.415,26
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	\$ 377.727,94	-12%	\$ 152.686,50	34%	\$ 196.991,97	-13%	\$ 171.991,93	-20%	\$ 123.752,78	-11%	\$ 123.655,27	-47%	\$ 82.556,41	950%	\$ 862.842,21	-5%	\$ 812.240,11

(ANEXO 2)

INFORME DE EVOLUCIÓN DE ESTADO DE RESULTADOS (2005-2013)

COMPAÑÍA: INMORALSTATE S.A.

	2005	VAR 05/06	2006	VAR 06/07	2007	VAR 07/08	2008	VAR 08/09	2009	VAR 09/10	2010	VAR 10/11	2011	VAR 11/12	2012	VAR 12/13	2013
TOTAL INGRESOS	\$ 110.000,00	18%	\$ 130.000,00	-26%	\$ 96.415,05	-60%	\$ 48.000,00	-5%	\$ 45.500,00	-83%	\$ 6.750,00	167%	\$ 18.000,00	133%	\$ 42.000,00	-67%	\$ 14.000,00
Ventas	\$ 110.000,00	18%	\$ 130.000,00	-26%	\$ 96.000,00	-50%	\$ 48.000,00	-5%	\$ 45.500,00	-85%	\$ 6.750,00	167%	\$ 18.000,00	133%	\$ 42.000,00	-67%	\$ 14.000,00
Rendimientos financieros	\$ -	-	\$ -	-	\$ 415,05	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
COSTOS Y GASTOS	\$ 72.036,87	81%	\$ 188.618,38	-41%	\$ 64.435,91	-91%	\$ 64.481,57	-38%	\$ 10.858,20	-83%	\$ 4.287,50	148%	\$ 11.934,23	68%	\$ 23.580,40	105%	\$ 48.442,77
(% COSTO Y GASTOS VRS INGRESO)	65%		145%		67%		134%		24%		63%		55%		56%		345%
Sueldos y Salarios y demás remuneraciones	\$ 29.880,00	0%	\$ 29.880,00	0%	\$ 29.880,00	0%	\$ 29.880,00	-41%	\$ 17.688,00	-97%	\$ 500,00	1100%	\$ 6.000,00	0%	\$ 6.000,00	0%	\$ 6.000,00
Aportes IRES (Incluido fondos de reservas)	\$ 5.290,42	16%	\$ 6.120,42	0%	\$ 6.130,11	0%	\$ 6.130,42	-41%	\$ 3.623,09	-98%	\$ 60,73	1189%	\$ 770,67	59%	\$ 1.229,04	0%	\$ 1.229,04
Beneficios sociales e indemnizaciones	\$ 3.365,42	-2%	\$ 3.306,74	1%	\$ 3.347,13	4%	\$ 3.490,11	-39%	\$ 2.128,03	-97%	\$ 61,67	1139%	\$ 764,04	4%	\$ 792,00	-1%	\$ 787,16
Honorarios, comisiones	\$ 30.000,00	34%	\$ 40.200,00	-62%	\$ 15.200,00	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Mantenimiento y reparaciones	\$ -	-	\$ 20.000,00	-75%	\$ 5.000,00	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Suministros	\$ 75,00	-55%	\$ 35,00	-100%	\$ -	-	\$ 18,50	305%	\$ 75,00	-68%	\$ 34,00	0%	\$ 24,00	17%	\$ 28,00	-100%	\$ -
Impuestos, Contribuciones y otros	\$ 357,00	1660%	\$ 6.284,32	-92%	\$ 510,35	260%	\$ 1.835,66	-2%	\$ 1.806,64	-34%	\$ 1.183,05	14%	\$ 1.345,60	198%	\$ 4.013,51	-100%	\$ -
Depreciación de Activos Fijos	\$ 3.000,00	0%	\$ 3.000,00	0%	\$ 3.000,00	1%	\$ 3.022,89	-1%	\$ 3.000,00	0%	\$ 3.005,73	0%	\$ 3.000,00	236%	\$ 9.768,10	309%	\$ 40.000,00
Amortizaciones (Inversiones e Intangibles)	\$ 22,90	0%	\$ 22,89	0%	\$ 22,89	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
Intereses y comisiones bancarias locales	\$ 40,07	-20%	\$ 32,01	134%	\$ 75,00	-18%	\$ 61,56	-60%	\$ 24,32	-58%	\$ 10,30	93%	\$ 19,92	18%	\$ 23,47	-14%	\$ 20,15
Intereses pagados a terceros locales	\$ -	-	\$ 32,00	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 252,38
Otros gastos locales	\$ -	-	\$ -	-	\$ 1.268,42	-96%	\$ 52,43	-75%	\$ 19,12	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ 1.726,28	-	\$ 134,04
Otros gastos	\$ 5,76	-100%	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
IVA cargado al gasto	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
UTILIDAD DEL PERIODO	\$ 37.963,13	-44%	\$ 21.088,62	82%	\$ 31.681,14	-89%	\$ 3.518,43	357%	\$ 17.341,80	-69%	\$ 1.902,50	239%	\$ 6.075,77	203%	\$ 18.418,60	-397%	\$ (34.442,77)