

INMOBILIARIA CUMBAYA S.A.

Domicilio para notificaciones en:

DR. MIGUEL FALCONI PUIG

Av. Amazonas 477 y Roca, Edif. Río Amazonas, oficina 900. Casilla 17-03-0423

Tel.: 256 1808; Fax 250 0295; E-mail: mfalconi@falconipuig.com

Quito, Ecuador

Quito, D.M., 1 de marzo de 2012

Señores

Accionistas

INMOBILIARIA CUMBAYA S.A.

Presente

De mis consideraciones:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Compañías, en concordancia con el artículo 1 del Reglamento para la presentación de los informes anuales de los Administradores a Juntas Generales, expedido en Resolución 92-1-4-3-0013 de 18 de septiembre de 1992, publicada en el R.O. 44 de 13 de octubre de 1992, presento el informe de actividades correspondiente al año 2012, incluyendo las referencias a los temas que indica el dicho artículo 1 del Reglamento:

Sin embargo, dado que el artículo 2 del mismo Reglamento dispone que cuando la compañía no haya operado, el informe del Administrador se circunscribirá a explicar las razones de la paralización, procedo a informar como sigue:

Disolución de pleno derecho: La compañía dejó de operar en razón de que la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución Masiva No. 06.Q.IJ.2008 de 8 de junio de 2006, declaró disuelta de pleno derecho a Inmobiliaria Cumbayá S.A. Posteriormente, mediante Resolución 08.Q.IJ.4118 de octubre 1, 2008, se la excluyó de la resolución masiva antes mencionada para continuar el proceso de liquidación en forma individual. Sin embargo, la Junta General de Accionistas de 18 de julio, 2011, decidió proceder a la reactivación de la compañía, lo cual fue ratificado por la Junta General de 10 de agosto de 2011.

Reactivación: Se otorgó la escritura pública de reactivación ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario 24 del cantón Quito, el 5 de diciembre de 2011, misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. SC.IJ.DJDL.Q.12.0078 de 7 de enero de 2012, legalmente inscrita en el Registro Mercantil el 13 de enero de 2012, bajo el número 0067 del Registro Mercantil, tomo 143.

Posteriormente, por error de omisión de la Superintendencia de Compañías la Resolución No. SC.IJ.DJDL.Q.12.0078, antes mencionada no hizo referencia al aumento de capital, por lo cual se expidió otra Resolución de alcance No. SC.IJ.DJDL.Q.12.509 de 31 de enero de 2012, referida a la aprobación del aumento de capital, también inscrita en el Registro Mercantil el 27 de febrero de 2012, a fojas 119, tomo 112.

Desarrollo de negocios: Durante el transcurso del año 2012 se han intercambiado comentarios entre los señores accionistas, a fin de identificar algún proyecto inmobiliario que permita realizar negocios. Se ha concluido que las condiciones crediticias del sector financiero tienen tasas de interés muy altas, que hay pocos terrenos en oferta para desarrollo, y que además hay una sobre oferta inmobiliaria en la zona noreste de la ciudad, sector del hotel Quito, que es el que interesaría a los accionistas. Dadas estas condiciones, los accionistas no tienen interés de realizar inversiones, por considerarlas riesgosas de recuperación.

Políticas y estrategias para el ejercicio 2013: La Administración de la empresa y sus accionistas no visualizan oportunidades de negocios. Es por esta consideración que la compañía permanece prácticamente inactiva. Los accionistas han analizado la conveniencia de proceder a la disolución y liquidación de la compañía, y emitirán un pronunciamiento en la correspondiente sesión de Junta Ordinaria y Universal de la empresa.

Propiedad intelectual y derechos de autor: La compañía respeta y cumple estas normas.

Balances: He recibido información de la contadora de la empresa, en el sentido de que está listo el Estado Financiero bajo normas NEC, para conocimiento y aprobación de la Junta de Accionistas. Menciona que la empresa no tiene capacidad operativa para continuar en funcionamiento, dado que conoce que la Administración y los señores Accionistas no tienen interés en desarrollar negocios para la compañía, por lo cual se considera que la empresa no es un negocio en marcha dada la intención de la gerencia y de los accionistas de disolver la compañía y hacer cesar sus operaciones.

Es por esta consideración que no se presentan los estados financieros bajo normas NIIF, por estar expresamente exceptuado de la reglamentación pertinente, contenido en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 de 11 de octubre de 2011, publicada en el R.O. 566 de 28 de octubre, 2011, artículo primero.

Se consideran además, las Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board), que en el numeral 3.8 refiere la hipótesis de negocio en marcha, la cual no se cumple.

Disolución y liquidación: Se concluye que la compañía no tiene movimiento operacional ni económico, y que la Junta Ordinaria y Universal de Accionistas va a considerar la disolución y liquidación la compañía.

Informe del Comisario: Conozco que ha observado las cuentas del estado financiero bajo NEC y que tiene listo su informe para presentación a la Junta General de Accionistas.

Atentamente,



Miguel Falconi Puig
Gerente General