



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A.**

QUITO, 1 DE ABRIL DEL 2017

En Quito a los 1 días del mes de abril del 2017, se reúnen los señores Accionistas de CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A., en las oficinas de la Empresa ubicada en el Edificio ALCALÁ, calle Hernando de la Cruz N32-100 y Atahualpa, 3er piso, a las 15H00. Se constata la existencia del quórum con la siguiente asistencia:

ACCIONISTA	CAPITAL PAGADO	
Ing. Luis Edgardo Vásquez Salazar	900,00	
Ing. Diego Fernando Vásquez Salazar	900,00	
Ing. Luis Fernando Vásquez Suárez	100,00	
Ing. Stephanie Carolina Vásquez Gabela	100,00	
TOTAL DE ASISTENTES	2.000,00	100,00%

Preside la Junta su Presidente, Ing. Diego Vásquez.

Por secretaría se da lectura a la convocatoria para la presente Junta. Una vez sometido a votación el orden del día, lo aprueban por unanimidad, en las mismas condiciones de la convocatoria. Por lo tanto el Orden del Día es el siguiente:

ORDEN DEL DIA:

- 1.- Conocimiento y Aprobación del Informe del Gerente General.
- 2.- Conocimiento y Aprobación del Informe del Comisario
- 3.- Conocimiento y Aprobación los Estados Financieros correspondientes al año 2016.
- 4.- Aprobar el Desglose de las Utilidades del Periodo 2016
- 5.- Nombramiento de Presidente y Gerente General
- 6.- Aprobación del Acta de la Junta General de Accionistas

DESARROLLO DE LA JUNTA

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

Conocimiento y Aprobación del Informe del Gerente General.

El Gerente General presenta su informe sobre las actividades efectuadas el quinto año de labor de la Empresa.

1.1 Edificio Alcázar del Rey III. La Junta de Accionistas recomienda al Presidente y al Gerente promocionar la venta del Local Comercial perteneciente al proyecto inmobiliario Alcázar del Rey III, proyecto del cual se recaudaron todas las cuentas por cobrar al IESS y se vendió el Dpto. 404, logrando en este año 2016 ingresos por ventas por este proyecto de US\$161,519.43, costos por US\$ 122,818.85 y manteniendo en el Activo



HERNANDO DE LA CRUZ N32-100 Y ATAHUALPA

FONOS: 2485-956 0695448682 069088455

como valor del inventario de productos terminados, el Local Comercial por US\$89.732,48.

1.2 Proyecto El Pedregal.- Durante el año 2016, la Gerencia de CAVCCSA apoyó en los trámites para lograr que se autorice la venta de los departamentos ubicados en la calle Burgeois, por parte del Juez de la Niñez y Adolescencia, lo cual se concluyó con la suscripción de las respectivas escrituras de compra venta por parte de los socios de CAVCCSA y de inversionistas interesados en el proyecto. A finales de año se han cancelado todos los impuestos por parte de los respectivos compradores y las escrituras correspondientes se encuentran en el Registrador de la Propiedad para legalizar su inscripción. Con las escrituras debidamente inscritas se procederá a efectuar el aporte de estas propiedades a un Fideicomiso Inmobiliario, para lo cual se ha tomado contacto con varias Empresas Fiduciarias, habiéndose decidido la contratación con la Empresa Heimdaltrust.

CAVCCSA ha efectuado inversiones en dicho proyecto, contratando el Estudio de Mercado, Levantamiento Topográfico Georeferenciado y el Estudio de Suelos, la Gestión y Generación del Proyecto, y elaboración del Diseño Arquitectónico de las plantas tipo y de las plantas que han sido requeridas por los inversionistas del proyecto. La inversión registrada contablemente hasta la fecha es de US\$31.267,15. Al Proyecto se lo ha denominado Edificio el Pedregal y cuenta con la reserva de los siguientes departamentos:

			EDIFICIO EL PEDREGAL				
			Burgeois N34-389 y Abelardo Moncayo				
PSO	NUMERO	ESTADO	No DORMITORIOS	AREA TOTAL	AREA DFITO	AREA TERRAZA	AREA BALCON
8	802	VENDIDO	3	214.62	191.38	16.51	6.73
7	701	VENDIDO	3	147.9	147.9		
6	601	VENDIDO	3	147.9	147.9		
5	501	VENDIDO	3	128.05	128.05		
	502	CANJE	2	86.57	86.57		
	523	CANJE	2	80.55	80.55		
4	401	CANJE	3	128.05	128.05		

1.3 Proyecto Mesó.- En febrero de 2016 mediante el aporte de US\$400.000,00 del Ing. Luis Vásquez y Sra. Olga María de Lourdes Suárez de Vásquez a CAVCCSA, se suscribió la escritura de compra venta del Lote de terreno ubicados en la Av. República entre Ufioa y Veracruz y luego de varias negociaciones con el Ing. Juan Edmundo Romero Campaña, se acordó la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario con el aporte de los terrenos contiguos No. 247 de CAVCCSA y 246 del Ing. Romero. La escritura de Constitución del Fideicomiso Mesó, efectuada con la Fiduciaria Heimdaltrust, se legalizó el 16 de diciembre de 2016, quedando pendiente su registro en el Municipio de Quito y en el Registrador de la Propiedad, toda vez que a finales de año se aprobó la nueva ley de Plusvalía y no se conoce todavía la afectación real para el caso de los Fideicomisos Inmobiliarios.



CONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A.

HERNANDO DE LA CRUZ N32-100 Y ATAHUALPA

FONOS: 2455-958 099446882 09903455

CAVCCSA tenía previsto desarrollar en los dos terrenos unificados, un proyecto de oficinas, sin embargo por la situación económica del país, por la incidencia que tendrá el proyecto de la Plataforma Gubernamental en la ciudad de Quito y por recomendación del Estudio de Mercado actualizado, se ha decidido cambiar el mercado objetivo del proyecto al de departamentos, manteniendo el diseño y construcción de 12 pisos altos y 4 subsuelos, y manteniendo el compromiso con el Ing. Romero, propietario del lote de terreno No. 246, de entregarle 460 m² de locales comerciales y 6 parqueaderos a construirse en el indicado proyecto.

CAVCCSA ha efectuado inversiones en dicho proyecto, contratando el Estudio de Mercado, Levantamiento Topográfico Georreferenciado, la Gestión y Generación del Proyecto, Tasas e Impuestos por la Transferencia de Dominio, Constitución del Fideicomiso y elaboración del Pre diseño Arquitectónico de las plantas tipo. La inversión registrada contablemente hasta la fecha es de US\$28,669.71. Al Proyecto se lo ha denominado Edificio Mesó.

1.4.- Residencia Riera.- CAVCCSA en el primer semestre del año 2016 concluyó la construcción de la Residencia Riera, proyecto que, sin considerar los anticipos y costos efectuados durante el año 2015, representó el ingreso en este año de US\$ 165,679.01, y costos por US\$145,440.93.

1.5.- Proyectos Informáticos.- El área de Desarrollo de Software ha contratado dos técnicos informáticos para desarrollo de software para cubrir las necesidades de brindar un servicio más oportuno a los clientes actuales y se puedan crear nuevos productos, sobre todo para el área de Recursos Humanos, Clima Laboral, Gestión de Desempeño, ERP, Contabilidad, que han tenido una buena aceptación en el mercado.

Consta en cuentas por cobrar el valor de UD\$8,711.08 que corresponde a la facturación que pagan los clientes de servicios informáticos transcurrido el plazo aproximado de un mes desde la fecha de facturación.

Conocido el informe de Gerencia, los accionistas lo aprueban por unanimidad.

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:

Conocimiento y Aprobación del Informe del Comisario

La Ing. Vanessa Serrano, informa que realizó un análisis de los Estados Financieros y Actividades de la empresa durante el año 2016 y presenta el informe resumido solicitado por la Junta General de Accionistas. Los accionistas aprueban el informe por unanimidad y agradecen a la Ing. Vanessa Serrano.

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:

Conocimiento y Aprobación los Estados Financieros correspondientes al año 2016.

Se ponen en conocimiento de los Accionistas de CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A., que los Estados Financieros del año 2016 fueron elaborados por la Ing. Paulina Paredes, pero por motivo de enfermedad los mismos han sido presentados por el Sr. José Oberdo, nuevo contador de la empresa, teniendo como resultado los siguientes valores: Total de Activos la cantidad de US\$ 606,323.53, el Total de Pasivos por US\$ 555,800.19, el Total de Patrimonio por US 50,523.34, valor afectado por el



aporte solidario efectuado por el terremoto en la costa ecuatoriana e incluye la ganancia del año 2016 por US\$ 2,909.84, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

En el Activo debe destacarse los depósitos en bancos por un valor de US\$ 28,197.52, las cuentas por cobrar a clientes no relacionados que alcanza a US\$ 8,711.08, los anticipos efectuados por un valor de US\$ 2,533.52 en el que se incluyen los valores entregados al Dr. Gonzalo Vaca para que cancele los valores generados en los trámites legales por la venta de departamentos, valor que deberá ser devuelto a CAVCCSA ya que no se tienen trámites pendientes; el valor de inventario por vender correspondiente al Local Comercial que alcanza a US\$ 89,732.49; la inversión de US\$ 31,267.15 en el proyecto El Padregal; la inversión de US\$ 26,689.71 en el proyecto Mesó; El aporte al Fideicomiso Mesó por US\$ 408,250.00; el crédito tributario a favor del IVA por un valor de US\$ 2,196.83; el crédito tributario a favor por Retenciones en la Fuente y saldo a favor del impuesto a la Renta por un valor de US\$ 428.25.

En el pasivo constan, entre otros, las Cuentas por Pagar a proveedores por un valor de US\$ 8,177.67; además de las cuentas por pagar por retenciones en la fuente de IVA y renta, aportes al IESS y obligaciones con los trabajadores, lo que alcanza a un pasivo corriente de US\$ 21,637.82. Consta también el aporte de los inversionistas para los distintos proyectos, y las provisiones para el caso de desahucio de trabajadores, dando un total del pasivo no corriente de US\$ 534,162.37.

El Total de Ingresos en este Periodo es de US\$ 351,820.22 y el Total de Gastos es de US\$ 348,910.38, arrojando una Utilidad de US\$ 2,909.84, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

US\$ 24,222.55 de los ingresos corresponden a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software, US\$ 165,679.01 a servicios de construcción, US\$ 161,519.43 a venta de los departamentos del Edificio Alcázar del Rey III, US\$ 169.16 a ingresos producidos por multas a proveedores, y US\$ 230.07 a intereses ganados en inversiones bancarias.

Por otro lado, los egresos corresponden a los costos de venta de los departamentos, gastos de sueldos de personal administrativo y operativo, costos de materiales y contratos de servicios, pago de impuestos, y gastos administrativos en general.

Una vez analizado el informe, los Estados Financieros correspondientes al año 2016 son aprobados por unanimidad.

CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:

Aprobar el Destino de las Utilidades del Periodo 2016.

El Presidente propone que, luego de entregar la parte de las utilidades del año 2016 correspondiente a los empleados, el remanente total de las mismas se mantenga en la empresa para futuras inversiones. La Junta General Ordinaria de Accionistas aprueba por unanimidad la moción del Presidente.

QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:



HERNANDO DE LA CRUZ N32-100 Y ATAHUALPA

FONOS: 2466-968 0990448882 099008455

Nombramiento de Presidente y Gerente General.

El Presidente informa a los Accionistas que los nombramientos del Presidente y del Gerente General están vigentes hasta el 27 de mayo del 2017, por lo que es necesario que la Junta General de Accionistas se pronuncie sobre las autoridades que deben dirigir la Empresa por los próximos dos años.

La Ing. Stephanie Vásquez Gabela propone que tanto el Presidente como el Gerente General sean reelegidos para que continúen ejerciendo sus cargos por los próximos dos años. La propuesta es secundada por el Ing. Luis Fernando Vásquez Suárez. La Junta General Ordinaria de Accionistas aprueba por unanimidad esta moción, quedando por lo tanto reelegidos el Ing. Diego Fernando Vásquez Salazar como Presidente y el Ing. Luis Edgardo Vásquez Salazar como Gerente General, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Se autoriza al Gerente General para que proceda a legalizar los nombramientos en el Registro Mercantil.

SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:

Aprobación del Acta de la Junta

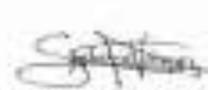
Se reinstala la Junta y se procede a la lectura del Acta, de la cual son parte integrante los siguientes documentos: Convocatoria y constancia de recepción, en dos hojas, Informe del Gerente, Informe del Comisario y los Estados Financieros del año 2016, aprobados. El Acta es aprobada por unanimidad, y para constancia de lo cual firman todos los Accionistas.

Concluye la Junta a las 19:30.


Ing. Luis Edgardo Vásquez Salazar
GERENTE GENERAL
SECRETARIO


Ing. Diego Fernando Vásquez Salazar
PRESIDENTE


Ing. Luis Fernando Vásquez Suárez
ACCIONISTA


Ing. Stephanie Carolina Vásquez Gabela
ACCIONISTA



HERRANDO DE LA CRUZ N32-100 Y ATAHUALPA

FONOS: 2466-966 0999449552 098008435

Quito, a 24 de marzo del 2017

Señores:

Ing. Luis Edgardo Vásquez Salazar
Ing. Diego Fernando Vásquez Salazar
Ing. Luis Fernando Vásquez Suárez
Ing. Stephanie Carolina Vásquez Gabela
ACCIONISTAS CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A.
Ciudad.

De mi consideración:

ASUNTO: Convocatoria a Junta General Ordinaria de Accionistas de CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A.

Agradeceré a ustedes concurrir a la Junta Ordinaria de Accionistas de CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A., que se llevará a cabo el día sábado 1 de abril del 2017 a las 15H30, en las oficinas de la Empresa ubicada en el Edificio ALCALÁ, calle Hernando de la Cruz N32-100 y Atahualpa, 3er piso, con el objeto de tratar los puntos establecidos en el orden del día que se detallan a continuación:

- 1.- Conocimiento y Aprobación del Informe del Gerente General.
- 2.- Conocimiento y Aprobación del Informe del Comisario
- 3.- Conocimiento y Aprobación los Estados Financieros correspondientes al año 2016.
- 4.- Aprobar el Destino de las Utilidades del Periodo 2016
- 5.- Nombramiento de Presidente y Gerente General
- 6.- Aprobación del Acta de la Junta General de Accionistas

Por la importancia de los temas a tratar, se solicita la asistencia puntual de todos los Accionistas.

Ing. Luis Vásquez S.
Gerente General
CAVCONSTRUCCIÓN Y CONSULTORÍA S.A.