



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

ACTA No. 001-2016

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN

REUNIDA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL 2016

En la ciudad de Montecristi, cantón Montecristi, a los 22 días del mes de Septiembre del 2016, siendo las 9H00 A.M, se reúne la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN, en el Domicilio principal de la compañía, ubicada en la calle 10 de Agosto y Calle Olmedo; preside la Junta el Ing. Ronald Pastor Delgado Alvia, en calidad de Presidente, Hace las veces de Secretario, de esta junta, el señor Marcel Cloutier, en calidad de Gerente General de la Compañía, en este estado el secretario elabora la lista de los socios con derecho a voto, de acuerdo al libro de acciones y accionistas de la empresa. El señor secretario procede a constatar el quórum de la Asamblea, esto es la cantidad de capital suscrito, estableciéndose que existe el 77,75 % del capital suscrito y pagado.

El señor Director, una vez que se ha constatado por parte de secretaria el quórum de instalación, al amparo de lo dispuesto por los artículos 235 y siguientes de la Ley de Compañías, procede a declarar instalada la presente Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía "INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN", procediendo a conocer y resolver sobre los puntos contenidos en la CONVOCATORIA, publicada en el Diario Manabita, el día jueves, 7 de Septiembre del 2016, la misma que como primer punto, a continuación se transcribe y se da lectura, Así mismo el señor Director de Asamblea hace una aclaración en cuanto al Art. 27 Del Reglamento de Juntas, e indica a esta Junta que los votos en blanco y las abstenciones se sumaran a la mayoría simple. No se sumaran las abstenciones en los puntos cinco y siete. Esta Junta también contó con la presencia de la Delegada de la Superintendencia de Compañías, Ab. Marcela Avila, representante del organismo de Control del estado, quien estuvo a cargo de regular la presente junta. Así mismo se cuenta con la presencia de la Comisaria Suplente Ing. Gema Delgado. A continuación se da lectura a la convocatoria por Secretaria:

CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A., INMIRSAN CONVOCATORIA

De conformidad con el artículo Décimo Cuarto y siguientes del Estatuto Social de la compañía, en concordancia con el artículo 235 y siguientes de la Ley de Compañías, se convoca a los accionistas de la compañía INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE, S.A. INMIRSAN, a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, a llevarse a efecto en la Oficina Principal de la Compañía, el día Jueves 22 de Septiembre del 2016, para tratar los siguientes puntos del orden del día:

1. Lectura de la Convocatoria;
2. Constatación del quórum e instalación de la Junta;
3. Conocimiento del Informe del Gerente General
4. Conocimiento del Informe del Comisario

- UN PARAISO FRENTE AL MAR**
5. Conocimiento y Aprobación de Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2015
 6. Conocimiento del Informe de Auditoría Externa del año 2015
 7. Destino de las utilidades del año 2015
 8. Ratificación de Gerente de la Comisaria Ing. Mercedes Ávila Chávez y Nombramiento del Comisario Principal de la Compañía
 9. Conocimiento y aprobación del informe anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2015 (UAF)
 10. Aprobación del Plan Operativo Anual 2016 en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del
 11. Terrorismo presentado por la Oficial de Cumplimiento
 12. Selección y nombramiento del Auditor Externo para el ejercicio económico del año 2016
 13. Clausura.

Hora: 9H00 A.M.

Dirección: Domicilio principal de la Compañía

Se cita de manera especial a la COMISARIA PRINCIPAL Y SUPLENTE de la compañía Ing. Mercedes Ávila Chávez e Ing. Gema Delgado Macias. Los Balances e informe de auditoría físicos se encuentran disponibles para su revisión en la oficina, ya que el digital fue enviado por email el 2 de septiembre del 2016.

SE RUEGA PUNTUAL ASISTENCIA

Montecristí, 7 de Septiembre del 2016

Ing. Ronald Pastor Delgado Alvia

PRESIDENTE

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al segundo punto del orden del día

2.- CONSTATACIÓN DEL QUORUM E INSTALACION DE LA JUNTA

Por cuanto el quórum se encuentra establecido y la junta instalada, se procede con el siguiente punto del orden del día.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al tercer punto del orden del día.

3.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DEL GERENTE GENERAL

El Señor Gerente, toma la palabra y da a conocer a los presentes a esta Junta por medio de su informe las múltiples obras que se han desarrollado al interior del Proyecto Mirador San Jose y los gastos que se han ejecutado en el transcurso del ejercicio económico; indicando a esta junta de manera general que los ingresos del año 2015, fueron de \$ 4'474.723,51, así mismo indico a esta junta que los costos y gastos generales fueron de \$ 4'164.010,58, generando un resultado positivos de \$ 223.296,75, una vez repartida la participación del 15% a los trabajadores y pagado el impuesto a la renta. Indico, que en el año anterior se han incurrido en una serie de gastos, motivo por el cual sugiere a los socios no repartir las utilidades ya que se están realizando trabajos importantes dentro de la urbanización, y la no distribución de estas utilidades ayudaran en gran medida con la sustanciación de los gastos que se van a ejecutar en este año, pero que como es de conocimiento general, la junta como organismo regulador, tendrá que decidirlo mediante la votación respectiva en el punto a tratar más adelante. Así mismo manifestó que durante el año 2015, no se ha tenido ningún inconveniente con los empleados de la compañía ya que se han cumplido con todas las obligaciones laborales. Así mismo explico que se han cumplido todos los objetivos planteados. Dio a conocer por medio de su informe todos los trabajos que se ejecutaron en cuanto a bordillos, calles, asfaltos, acometidas de electricidad y demás dentro del proyecto. Hizo formal agradecimiento a los socios por la confianza entregada a él como administrador y enfatizó su formal compromiso de seguir ejerciendo su administración de la forma como



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

la ha venido desarrollando hasta hoy. Para constancia de todo lo expresado se adjunta el informe gerencial de manera integral al expediente respectivo.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al quinto punto del orden del día.

4.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DEL COMISARIO.-

La Ingeniera Gema Delgado Macias, da a conocer su informe, a los accionistas presentes en esta junta, y manifiesta por intermedio de este que de acuerdo al periodo del año 2015, la empresa ha manejado sus recursos con total normalidad, indicando que no ha habido ninguna anomalía. Se adjunta al expediente el físico de su informe.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al quinto punto del orden del día.

5.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2015.

Se da a conocer por medio de secretaria los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2015, los cuales fueron enviados a los socios oportunamente, para su respectivo conocimiento. En este estado, el accionista Gilles Pepin, indica a esta junta que de acuerdo a la ley de compañías, todos los socios deberían de tener antes de la junta copia de los Balances, copia del informe del Gerente, Copia del informe de la comisaria y demás documentos de respaldo constantes en el orden del día. Esta junta ratifico al mencionado accionista que todos los documentos fueron enviados a los accionistas antes de su comparecencia a la junta en forma digital y que los documentos físicos estaban a las órdenes de los socios en la oficina para ser revisados por ellos en el caso que quisieran hacerlo. El accionista Gilles Pepin, indico a esta junta, que necesitaba conocer el analítico de todas las cuentas, ya que a su forma de ver, no ha estado bien instruido con relación al estado financiero del año 2015. Esta junta le hizo conocer al respetivo accionista que de acuerdo al Art. 15 de la ley de compañías, los documentos a los cuales tienen acceso los accionistas están especificados en el mismo, y que previo a la junta, los socios deben de estar instruidos antes de asistir, con toda la documentación que la ley les faculta. Se le indico que los analíticos de las cuentas están ya auditados, y copia de esto se les hizo llegar a cada socio para que pudieran ser revisados. El accionista Pepin, indica que en su caso necesitaba conocer los respaldos de todas las cuentas, para lo cual se le indico que es imposible enviar a todos los socios copia de todas las cuentas contables con los respaldos, ya que son documentos que pertenecer a la compañía, y que el auditor, así como el Comisario, son las personas idóneas para dar fe de la razonabilidad de cada una de las cuentas, que componen los estados financieros; pero, que si en caso de que hubiera solicitado alguna aclaración debió acercarse a la compañía para despejar sus dudas. Así mismo el accionista Gilles Pepin, solicito explicación del total de ventas



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

realizado en el año 2015, el cual asciende a una cantidad de \$ 4'474.723,51, e indico a esta junta que no comprende que si teniendo un total de 4'474.723,51 en ventas, los estados financieros reflejan \$ 200.018,00 dólares de comisiones, a lo que el profesional contador de la compañía respondió, que en esta cuenta no solo aparecen los rubros que se ingresaron por venta, si no que aparecen otras cuentas y se cuantifica en general en este valor. Asi mismo se le explico al accionista que en ese rubro global también están considerados los gastos de asociación, servicios básicos y ventas de terrenos. El accionista Pepin, vuelve a intervenir y solicita una explicación del porque la compañía HolaEquateur, cuando vende un terreno solo se ingresa un valor que no es equivalente a la venta del terreno y que se debería de facturar el total; se le explica que en este rubro están todos los valores que constan en una escritura, pero que de esa venta aunque habiendo emitido el titulo de propiedad aún hay valores por cancelar. No habiendo más preguntas que absolver, esta Junta somete a votación este punto. Se deja expresa constancia en acta que las abstenciones de este punto no fueron sumadas a la mayoría como indica la Ley de Compañías. Para constancia en acta, la Delegada de la Superintendencia, Ab. Marcela Ávila, como supervisora del Órgano Regulador, se incorpora a la sala de juntas, indicando que tuvo un retraso y que fue solicitada su comparecencia. Inmediatamente hace una revisión exhaustiva a todo el expediente de junta, constatando que no existe ninguna anomalía en ellos por lo cual solicita que la junta se siga desarrollando con normalidad. En este estado la junta somete a votación este punto. Los accionistas presentes y representados, fueron llamados uno a uno a realizar su respectiva votación, quedando de la siguiente manera: El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled, aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la No aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, por ser administradores se abstienen de votar en este punto. Total abstención 5 acciones, 0,63%, no consideradas en la sumatoria, de acuerdo al Art. 243 Ley de Compañías. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,12%, que representa el 100% para la aprobación.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al sexto punto del orden del día.

6.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA DEL AÑO 2015. Se da a conocer el Informe de Auditoría Externa del año 2015 a esta junta, el cual fue conocido por todos los socios con mucha anticipación; caso seguido se pregunta a



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

los presentes si tienen alguna interrogante del mismo, manifestándose que no hay ningún criterio en contra y que se pase al siguiente punto.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al séptimo punto del orden del día.

7.- DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL AÑO 2015.

El señor Gerente, toma la palabra e indica a esta junta que por ser necesaria la aprobación de este punto por los socios presentes, para lo cual solicita se tome en cuenta las múltiples obras que se concretaran en este año para la respectiva votación. Caso seguido este punto se somete a votación, quedando de la siguiente manera El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled, aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la No aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, por ser administradores se abstienen de votar en este punto. Total abstención 5 acciones, 0,63%, no consideradas en la sumatoria, de acuerdo al Art. 243 Ley de Compañías. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,12%.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al octavo punto del orden del día.

8.- RATIFICACION DE GESTIONES DE LA COMISARIA ING. MERCEDES AVILA CHAVEZ Y NOMBRAMIENTO DEL COMISARIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑIA. Se deja expresa constancia en esta acta, que debido al estado de salud de la Ing. Mercedes Avila Chávez, en los últimos tiempos no ha sido posible su comparecencia a la compañía y que debido a esto, la comisaria Ing. Gema Delgado la ha subrogado en su cargo. Así mismo se indica que el nombramiento de la comisaria principal estuvo activo hasta el mes de junio del 2016 y desde esa fecha hasta la actualidad vino ejerciendo esta función por lo que se solicita se ratifiquen sus gestiones por medio de votación. A pedido de la Junta y por entender el caso de la Comisaria Principal, se solicita que la Ing. Gema Delgado, comisaria suplente de la compañía, ostente la calidad de Comisaria Principal, por medio de la respectiva votación y que la comisaria Principal, pase a ser la comisaria suplente. A continuación se somete a votación a). Votación por la Ratificación de Gestiones de la comisaria Principal, Ing. Mercedes Avila; El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled,



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, votan por la aprobación. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,75%, por UNANIMIDAD, por lo que se ratifican las gestiones de la Ing. Mercedes Avila. **b) Votación para que la comisaria suplente, Ing. Gema Delgado ostente la dignidad de Comisaria Principal y que la comisaria Principal, pase a ser la suplente;** El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled, aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, votan por la aprobación. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,75%, por UNANIMIDAD.

Esta junta autoriza ejecutar los nombramientos de las diferentes dignidades como son; Ing. Gema Delgado Macías, Comisaria Principal e Ing. Mercedes Ávila Chávez, comisaria Suplente, por el periodo de dos años estatutarios.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura el noveno punto del orden del día.

9.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL INFORME ANUAL DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015 (UAF).

Toma la palabra la Ing. Marcela Gómez, quien es la Oficial de cumplimiento titular y da a conocer a esta junta su informe anual de cumplimiento para el año 2015, y explica a los presentes que es de suma importancia la aprobación de este informe que se explica por si solo y que se adjunta a este expediente, indicando que se debe someter a votación. Quedando la votación de la siguiente manera. El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled, aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, votan por la aprobación. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,75%, por UNANIMIDAD.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al décimo punto del orden del día.

10.- APROBACIÓN DEL PLAN OPERATIVO ANUAL 2016 EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PRESENTADO POR LA OFICIAL DE CUMPLIMIENTO. Así mismo, vuelve a tomar la palabra la Ing. Gómez y da lectura al Plan Operativo Anual 2015 en Materia de Prevención de lavado de activos el cual es sometido a votación, siendo aprobando este punto en UNANIMIDAD, por los presentes, con la siguiente votación El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled, aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, votan por la aprobación. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,75%. por UNANIMIDAD.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al onceavo punto del orden del día.

11.- TERRORISMO PRESENTADO POR LA OFICIAL DE CUMPLIMIENTO. En cuanto a este punto se hace una aclaración a esta junta, indicando que parte de la literatura de este punto pertenece al punto número 10 de esta acta y que por error del periódico, esta literatura se tomó como punto en el momento que se hizo la publicación; pero que en la convocatoria física, está totalmente digitalizada con los 13 puntos del orden del día, el cual no altera ningún punto a tratar.

El señor Director, solicita que por secretaria se de lectura al décimo primer punto del orden del día.



UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

12.- SELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL AUDITOR EXTERNO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2016.

Se informa a esta junta, que como es de conocimiento general, todos los años se debe nombrar la compañía que auditara las cuentas contables de la empresa, para el ejercicio económico 2016, por lo que se solicita a los presentes hacer las mociones respectivas. Se hace conocer a la Junta que la firma "MAR", de la Econ. Mary Anchundia Reyes, ha enviado su propuesta la cual fue analizada por los presentes. A continuación se pregunta a los presentes si han traído alguna otra propuesta para someterla a votación, indicando que para ellos están de acuerdo con la propuesta de la firma Mar. A continuación se somete a votación este punto cuyo resultado es el siguiente El socio Erick Charles Vesterled, aprueba con 167 acciones, 20,88%; el accionista Yves Cormier, representado por el Señor Erik Charles Vesterled, aprueba con 128 acciones, 16%; la Sra Charles Claire Danielle, aprueba con 256 acciones, 32%; los accionistas, Alain Lemey 40 acciones, 5%, Maxime Lemey 8, 1% acciones, Jean Philippe Lemey, 8 acciones, 1%; debidamente representados por la accionista Claire Charles Danielle, aprueban este punto. El accionista Gilles Pepin, con 10 acciones, 1,25 %, vota por la aprobación. Los accionistas Marcel Cloutier, con 1 acción, 0,13% y Ronald Pastor Delgado Alvia con 4 acciones, 0,50%, votan por la aprobación. Para constancia en acta; este punto es aprobado por los presentes con el 77,75%, por UNANIMIDAD.

Se aprueba que la firma MAR sea contratada para el ejercicio de auditoria externa, para el periodo 2016. Esta Junta solicita, que inmediatamente se le extienda el respectivo contrato a la firma "MAR", de la Econ. Mary Anchundia Reyes, de acuerdo a la propuesta adjunta a este expediente.

13.- CLAUSURA.- Por no haber otro punto que tratar en el Orden del Dia se clausura la junta. El señor Secretario informa a los presentes que de acuerdo al Art. 31, inciso segundo del Reglamento sobre juntas generales, la compañía tiene 15 días para la elaboración de la presente acta, la misma que será enviada a los respectivos socios para la firma respectiva. Resolución No. SCV-DNCDN14-014. Superintendencia de Compañías.

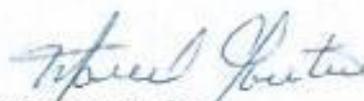


UN PARAISO FRENTE AL MAR

Mirador San José

Siendo las 10H30 AM, del día 22 de Septiembre del 2016, se clausura la Junta.

Ing. Ronald Pastor Delgado Alvia
PRESIDENTE


Marcel Cloutier
Secretario

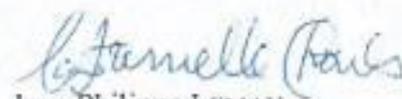

Charles Claire Danielle

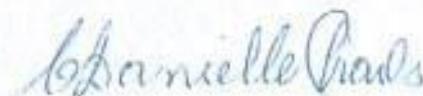
Erik Charles Vesterled

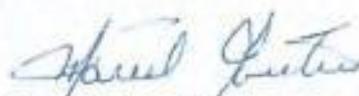
Yves Cormier
Accionista representado por
Erik Charles Vesterled

Ronald Delgado Alvia


Alain Lemay
Accionista representado por
Danielle Charles


Jean Philippe LEMAY
Accionista representado por
Danielle Charles


Maxime Lemay
Accionista representado por
La accionista Danielle Charles


Marcel Cloutier
Accionista

Gilles Pepin
Accionista