COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EN QUITO EL DIA EL JUEVES 07 DE MARZO DE 2013

En la ciudad de Quito, a las doce horas y cuarenta y cinco minutos del día jueves siete de marzo de dos mil trece, en el local social de la Empresa, ubicado en la calle De las Orquídeas No. E13-120 y De los Guayacanes, se reúnen los accionistas de la compañía "Inmobiliaria DEHUCI S. A.", en sesión de Junta General Ordinaria.

Preside la Junta General de Accionistas el Ing. Diego Ortiz Brennan, Presidente de la Compañía, y actúa como Secretario el Gerente General, Ing. Santiago Álvarez Malo.

Se encuentran presentes los accionistas: Lcda. Amparo Yépez Regalado, por sus propios derechos y también en representación de los accionistas: Sra. María Dolores Ortiz Yépez, Lcdo. Juan Diego Ortiz Yépez y Lcdo. José Manuel Ortiz Yépez; Ing. Teodoro Álvarez Malo, por sus propios derechos y también en representación del accionista Emb. Patricio Maldonado Vásconez; e Ing. Santiago Álvarez Malo. Asisten también el Sr. Santiago Álvarez Maldonado en representación de la accionista Sra. María del Carmen Maldonado Chiriboga; y, el Dr. Mauricio Yépez, en representación de la accionista Sra. María Iturralde Baquero.

Antes de declarar formalmente instalada la sesión, el señor Presidente pide que Secretaría elabore la lista de los accionistas asistentes, ya sea por sus propios derechos o debidamente representados, y que la lista contenga, además de los nombres de cada accionista, el porcentaje que representan las acciones que posee, en relación con el capital total de la Compañía. El señor Secretario procede de conformidad con lo dispuesto por la Presidencia, y el listado efectuado, con las firmas del Presidente y del Gerente, se incorpora al expediente de la presente Acta.

Concluido el listado de los accionistas, el señor Secretario informa que concurre a la Junta el 100,00 % del capital social.

Por disposición del señor Presidente se somete a consideración de los señores accionistas el orden del día constante en la Convocatoria que se transcribe a continuación:

COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S.A.

CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS A EFECTUARSE EL JUEVES 07 DE MARZO DE 2013

Señores accionistas:

Lcda. Amparo Yépez de Ortiz
Dr. Augusto Maldonado Vásconez
Ing. Teodoro Álvarez Malo
Ing. Santiago Álvarez Malo
Emb. Patricio Maldonado Vásconez
Sra. María Iturralde de Yépez
Sra. María Dolores Ortiz
Sra. María del Carmen Maldonado
Lcdo. Juan Diego Ortiz
Lcdo. José Manuel Ortiz.

De mis consideraciones:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 121 de la Ley de Compañías y en el Artículo 13 del Estatuto Social Codificado de la "COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S.A.", convoco a los señores accionistas de la compañía a la Junta General Ordinaria que se celebrará en las oficinas del edificio de administración de la Unidad Educativa Tomás Moro, ubicado en la calle De las Orquídeas No. E13-120, de esta ciudad, el día jueves 07 de marzo de 2013, a las 12h30; con el objeto de tratar sobre los siguientes asuntos:

1. Informe del Presidente y el Gerente en relación con el ejercicio económico de 2012;

2. Informe del Comisario en relación con el Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico de 2012;

3. Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico de 2012; y,

4. Propuesta de Distribución de Resultados.

Quito, 21 de febrero de 2013

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente

Aprobado, por unanimidad, el orden del día, se pasa a conocer y resolver sobre todos y cada uno de los puntos contenidos en él:

1. **Informe del Presidente y el Gerente en relación con el ejercicio económico de 2012.**

A pedido del señor Presidente, el señor Secretario procede a dar lectura al Informe respecto al ejercicio de 2012 que los administradores de la Compañía Inmobiliaria DEHUCI S. A. *presentan a la Junta General de Accionistas.*

Concluida la lectura, el señor Presidente somete a consideración de la Junta el contenido del Informe.

El Dr. Mauricio Yépez solicita aclaraciones respecto al incremento en el valor de la depreciación, a lo cual el señor Gerente responde que el incremento observado es consecuencia del incremento en el valor de los activos, asociado con la aplicación de las NIIF.

Acto seguido, el Dr. Mauricio Yépez manifiesta su conformidad y propone que el informe de los administradores sea aprobado.

El señor Presidente somete a votación la moción, y el Informe presentado por los administradores es aprobado por unanimidad.

2. **Informe del Comisario en relación con el Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico de 2012.**

A pedido del señor Presidente, el señor Secretario da lectura al informe presentado por la comisario Sra. Patricia Merino.

En el informe de la Comisario se señala la pertinencia de los ajustes en los valores de los activos fijos y en su correspondiente depreciación, realizados de conformidad con los procedimientos señalados en las NIIF; también explica que esta circunstancia es la que da origen al incremento, del orden de 83%, en el valor del patrimonio de la compañía.

El señor Presidente consulta a los señores accionistas si se requiere alguna aclaración al informe antes de su aprobación y por cuanto no hay consultas somete a votación la aprobación del informe, el cual es aprobado por unanimidad y se lo incorpora al expediente de la Junta.

A continuación se procede a tratar el siguiente punto del orden del día:

3. Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico de 2012.

A pedido del señor Presidente, el señor Gerente da lectura al Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico de 2012; documentos que fueron entregados a los señores accionistas, en fotocopia, antes del inicio de la Junta General.

Concluida la lectura, el señor Gerente solicita a los señores accionistas analizar y, de ser el caso, aprobar los siguientes criterios de aplicación de las NIIF que recoge el balance presentado:

- Ajuste en el valor de los bienes inmuebles, con base en los avalúos catastrales vigentes para el año 2012;
- Ajuste en el valor de las acciones que DEHUCI S. A. posee en la compañía DESEDUSA S. A., con base en la información contable recibida de la mencionada compañía; y,
- Períodos de depreciación adoptados para los diferentes activos de la compañía: Edificios: 20 años; Equipos de oficina, muebles y enseres, maquinaria y equipo, equipos laboratorio, y biblioteca: 10 años; Equipos de computación y software: 3 años.

Analizados los criterios enunciados, la Junta General de Accionistas aprueba, cada uno de ellos, por unanimidad.

En relación con las inquietudes manifestadas por los señores accionistas respecto a la disminución de la liquidez de la compañía, reflejada en su respectivo indicador, el señor gerente hace notar a los señores accionistas que debido a los plazos extremadamente cortos con que fueron concedidos parte de los créditos que financiaron la construcción y equipamiento del edificio de Comedor y Aulas Especiales, construido en los años 2011 y 2012, se han generado problemas recurrentes de iliquidez para cuya solución se hace necesario refinanciar los pasivos a corto plazo.

Recomienda el señor Gerente, y solicita autorización, para contratar con el sistema financiero nuevas operaciones crediticias, con plazos más amplios, en lo posible del orden de cinco años, para así lograr varios objetivos: devolver a la compañía la liquidez que ésta requiere para su normal operación; completar el equipamiento de las aulas especiales y de otros espacios en el nuevo edificio; y, realizar adecuaciones que mejoren la accesibilidad y la calidad de los espacios en los edificios pre existentes.

En atención a los planteamientos del señor Gerente General, la Junta de Accionistas, por unanimidad de votos del capital social concurrente, autoriza a los administradores de la compañía la contratación de nuevas operaciones crediticias por un monto total no mayor que un millón de dólares (US$ 1.000.000,00) con plazos, en lo posible, del orden de cinco años; a cuyo efecto quedan autorizados para comprometer, como garantía, el patrimonio de la compañía. Estos créditos deberán ser utilizados, exclusivamente, para los siguientes fines: devolver a la compañía la liquidez que ésta requiere para su normal operación; completar el equipamiento de las aulas especiales y de otros espacios en el nuevo edificio; y, realizar adecuaciones que mejoren la accesibilidad y la calidad de los espacios en los edificios pre-existentes.

Luego de respondidas preguntas adicionales que formulan los señores accionistas, el señor Presidente somete a votación la aprobación del Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias, correspondientes al ejercicio económico de 2012.

La Junta General de Accionistas resuelve aprobar, por unanimidad de votos del capital social concurrente y sin observaciones, el Balance Anual y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico de 2012, documentos que se incorporan al expediente de la presente Junta. Se abstiene de votar en estos asuntos el socio Ing. Santiago Álvarez, por su calidad de administrador de la Compañía.

4. Propuesta de Distribución de Beneficios.

El Presidente propone a los señores Accionistas que la utilidad resultante del ejercicio de 2012 se distribuya proporcionalmente entre los accionistas, y que los valores resultantes sean cancelados en las fechas previstas en la distribución mensual de egresos que formará parte del presupuesto para 2013.

El Dr. Mauricio Yépez señala que está de acuerdo con esta propuesta y sugiere su aprobación.

Con este antecedente, la Junta General de Accionistas resuelve, por unanimidad, que la utilidad neta del ejercicio económico de 2012 se distribuya en calidad de dividendos y que los valores resultantes sean cancelados en las fechas que constarán en la distribución mensual de egresos que formará parte del presupuesto para 2013.

Concluido el tratamiento de los asuntos para cuyo conocimiento y resolución se reunió la presente Junta General Ordinaria, el señor Presidente solicita un receso para que el señor Secretario proceda a redactar el Acta; receso que la Junta concede, por unanimidad.

Reinstalada la Junta General, el señor Secretario, con la venia de la Presidencia, da lectura a la presente Acta, la misma que es aprobada, por unanimidad, por los accionistas presentes.

El señor Presidente da por terminada la Junta y levanta la sesión a las quince horas y treinta minutos del día jueves 7 de marzo de dos mil trece, contando con la presencia del 100 % del capital social.

Se agregan al expediente de la presente Junta General Ordinaria los siguientes documentos:

a) Constancia de recepción de la Convocatoria;
b) *Copia certificada del Acta;*
c) Carta firmada por la accionista Sra. María del Carmen Maldonado, mediante la cual delega su representación para la Junta Ordinaria al Sr. Santiago Álvarez Maldonado;
d) Cartas firmadas por los accionistas: Sra. María Dolores Ortiz, Lcdo. Luan Diego Ortiz y Lcdo. José Manuel Ortiz, mediante las cuales delegan sus respectivas representaciones para la Junta Ordinaria a la Lcda. Amparo Yépez Regalado;
e) Carta firmada por el accionista Emb. Patricio Maldonado Vásconez, mediante la cual delega su representación para la Junta Ordinaria al Ing. Teodoro Álvarez;
f) Carta firmada por la accionista Sra. María Iturralde Baquero, mediante la cual delega su representación para la Junta Ordinaria al Dr. Mauricio Yépez;
g) Constancia de Asistencia, con las firmas de los accionistas que constituyeron el quórum de instalación de la Junta;
h) Informe de los administradores sobre el ejercicio económico de 2012;
i) Informe del Comisario sobre el ejercicio económico de 2012; y,
j) Balance Anual y Estado de Pérdidas y Ganancias, correspondientes al ejercicio económico de 2012.

Firman, para constancia, el Presidente y el Gerente General – Secretario.

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente

Ing. Santiago Álvarez Malo
Gerente General - Secretario