

**ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA
VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**

En la ciudad de Guayaquil, a los veintinueve días del mes de abril del año dos mil diecinueve, siendo las dieciocho horas treinta y cinco minutos, en el domicilio de la compañía ubicado en el Edificio Administrativo del Colegio de Ingenieros Civiles del Guayas, avenida Francisco de Orellana e Intersección, primer paseo, ciudadela IETEL, de esta ciudad de Guayaquil, en virtud a la Segunda Convocatoria realizada el 18 de abril del 2019, en el Diario El Telégrafo, se reúne la Junta General Ordinaria de Accionistas con la asistencia de **1)** Byron Stany Ávila Morán, propietario de diecinueve mil cincuenta y cinco (19.055) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una; **2)** Francisco Cadena Alarcón, propietario de diecinueve mil novecientos doce (19.912) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una; **3)** Olmedo Carrión Onofre, propietario de nueve mil quinientos veintisiete (9.527) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **4)** Juan Antonio Cordero García, propietario de diecinueve mil cuatrocientas sesenta y ocho (19.468) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una; **5)** Reymberg Alexy Correa Granoble, propietario de diecinueve mil seiscientos veintiséis (19.626) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **6)** Alfredo Antonio Elizalde Pulley, propietario de sesenta y tres mil cuatrocientas cincuenta y seis (63.456) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **7)** Rafael Leónidas Estrada Velásquez, propietario de diecinueve mil cincuenta y cinco (19.055) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una; **8)** Walter Alfredo Hanna Alvarado, propietario de treinta y siete mil setecientos diez (37.710) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **9)** Guillermo Martin Delgado, propietario diecinueve mil ciento dieciocho (19.118) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **10)** Kleber Rivero Solórzano, propietario de treinta y ocho mil ciento diez (38110) acciones

ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **11)** Jorge Belisario Parra, propietario de diecinueve mil cincuenta y cinco (19055), acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **12)** Israel Bastidas Bohorquez, propietario de treinta y ocho mil ciento diez (38110) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **13)** Juan Ramírez Ponce, propietario de nueve quinientas veintisiete (9527) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **14)** Víctor Poggo Paredes, propietario de nueve quinientas veintisiete (9527) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **15)** José Maquilon Castro, propietario de doce mil setecientos tres (12703) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **16)** Jaime Landívar Vélez, propietario de treinta y cuatro doscientas noventa y nueve (34299) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **17)** Galo Iturralde Castello, propietario de diecinueve mil cuatrocientos treinta y seis (19436) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **18)** Lenin Baquero Plaza, propietario de nueve quinientas veintisiete (9527) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una. **19)** Julio Baquero Plaza, propietario de diecinueve mil doscientas catorce (19214) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una; **20)** Santiago Silva Minetto, propietario de nueve quinientas veintisiete (9527) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una ; **21)** Guido Robayo Soria, propietario de cuarenta y siete mil seiscientos treinta y seis (47636) acciones ordinarias y nominativas de USD 0,0004 cero con cuatro diezmilésimas cada una.

Actúa como Presidente de la Junta, Rafael Estrada Velásquez y como secretario, Alfredo Elizalde Pulley, quienes ejercen sus funciones autorizados por el estatuto social. En esta Junta se encuentran presente los señores Juan Ramírez Ponce y Gustavo Silva Minetto, Comisarios Principal y Suplente de la empresa, debidamente convocados.

Se realiza la lista de asistentes, se constata que existe el quórum legal y se comprueba que se encuentra presente el 4.94 % del capital social de la compañía, que representa cuatrocientos noventa y tres mil quinientas noventa y ocho acciones. De acuerdo con lo previsto en la Ley de Compañías, esta junta se entenderá válidamente constituida con los accionistas presentes, quienes acuerdan tratar y resolver los siguientes puntos del orden del día expuestos en la Convocatoria:

UNO: Conocer y resolver sobre el informe presentado por el Gerente, sobre el ejercicio económico del año 2018.

DOS: Conocer y resolver sobre el informe de Comisarios, correspondiente al ejercicio económico del año 2018.

TRES: Conocer y resolver sobre los Estados Financieros tales como el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo Efectivo, Estado de cambio en el Patrimonio de la compañía, y destino de las utilidades o pérdidas del ejercicio económico del año 2018.

CUATRO: Conocer y resolver sobre el informe de Auditoría Externa, por el ejercicio económico del año 2018.

QUINTO: Conocer y resolver sobre la designación de los miembros del directorio, periodo 2019-2021.

SEIS: Conocer y resolver sobre la designación del Comisario Principal y suplente y la fijación de la retribución de los comisarios.

SIETE: Conocer y resolver sobre la elección de los auditores externos para el ejercicio 2019.

El Presidente declara legalmente instalada la Junta y pasa a tratar el primer punto del orden del día:

UNO: Conocer y resolver sobre el informe presentado por el Gerente, sobre el ejercicio económico del año 2018.

Toma la palabra el Ing. Alfredo Elizalde, Gerente de la compañía, quien da lectura al Informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico del año 2018. Con relación a dicho informe, pide la palabra el Ing. Julio Baquero Plaza, quien consulta sobre el incremento del rubro "Movimiento de Tierra", de lo cual la Gerencia, indica que dicho incremento fue producto de material rocoso que se encontró en la explotación de la segunda etapa del proyecto. Recuerda que se aprobó realizar el relleno mediante nivelación compensada y por lo tanto, hubo que invertir más. Así mismo consulta si el "cronograma de avance de obra" está conforme a los plazos previsto en el proyecto o existe retraso, a dicha consulta la Gerencia señala que los cronogramas se elaboraron en base a una proyección de ventas y existen pequeños desfases debido a la fuerte estación invernal, a la construcción del ducto cajón y a la explotación del material rocoso, lo que lógicamente han afectado el cronograma. El Ing. Victor Poggo, también consulta sobre el contrato de pavimento, el cual tuvo un desfase, a lo cual la Gerencia indica que producto de las mismas consideraciones ya explicadas. El Ing. Jacinto Rivero, consulta si los diferentes contratistas del proyecto han cumplido los plazos contractuales, a lo cual la Gerencia indica que el Contrato de Pavimento presenta desfase que ha sido reprogramado. Nuevamente el Ing. Julio Baquero Plaza consulta sobre la impugnación presentada por la empresa ante el Municipio de Daule respecto al avalúo al macrolote ubicado en el sector 6 de la urbanización, a lo cual la Gerencia indica que dicho municipio avalúo a USD 46 dólares el metro cuadrado, lo cual es exagerado, toda vez que conforme al avalúo pericial independiente contratado por VICOLINCI, dicho avalúo no debe ser mayor a USD 30 dólares por metro cuadrado. Finalmente, la Junta delibera y resuelve aprobar por unanimidad el Informe de Gerencia en todos sus puntos y documentos presentados.

Posteriormente, se pasa a tratar el segundo punto del orden del día:

***DOS: Conocer y resolver sobre el informe de Comisarios,
correspondiente al ejercicio económico del año 2018.***

 
4

Toma la palabra el Comisario Principal de la empresa, Ing. Juan Ramírez Ponce, quien da lectura a su informe correspondiente al ejercicio económico del año 2018, el cual incluye una revisión acerca de los estados financieros, el estado del proyecto que se desarrolla en el Sector 6 de la Urbanización Vicolinci, los juicios o expedientes administrativos que mantiene la empresa y finalmente evidencia la provisión que se ha realizado por impuestos municipales. Finalmente, recomienda que en virtud del flujo positivo de caja se realice los diseños y presupuestos para la construcción de la Planta de Tratamiento. El Ing. Julio Baquero Plaza consulta si para efectos contables se está manteniendo el avalúo del macrolote a USD 19 dólares por metro cuadrado, a lo cual, el Comisario indica que efectivamente así es, que se mantiene el avalúo municipal del 2015. Adicionalmente, el Ing. Baquero consulta sobre la pérdida contable que generó el robo efectuado por Segundo Andrade y Ericka Navas que asciende a la suma de USD 60.000 dólares y consulta si sería oportuno provisionar dicho valor como "perdida", a lo cual el Comisario indica que acoge dicha inquietud y recomienda tratar de la mejor forma contable la referida cuenta por cobrar. El Ing. Baquero recomienda que la Gerencia convoque a Junta General de Accionistas para tratar esta pérdida como incobrable. Finalmente, la junta delibera y resuelve por unanimidad aprobar el informe y documentos presentados.

Seguidamente, se pasa a tratar el tercer punto del orden del día:

TRES: Conocer y resolver sobre los Estados Financieros tales como el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo Efectivo, Estado de cambio en el Patrimonio de la compañía, y destino de las utilidades o pérdidas del ejercicio económico del año 2018.

Toma la palabra, el Gerente quien participa que los estados financieros han estado a disposición de los accionistas durante el plazo legal pertinente y consulta si hay observaciones, comentarios o inquietudes de los accionistas respecto al Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo Efectivo, Estado de

24/ 5

cambio en el Patrimonio correspondientes sobre el ejercicio económico del año 2018. Toma la palabra el Ing. Julio Baquero Plaza quien consulta a qué corresponde la cuenta de “pagos anticipados” que consta en el estado de situación financiera, a lo cual el Contador, presente en la sesión, explica que ese rubro corresponde a anticipo para importación de equipos de las Canalizaciones eléctricas contratadas con INESA. Asimismo, consulta sobre el aumento del área del rediseño del proyecto, a lo cual, la Gerencia indica que esto obedece a la eliminación de calles en un proyecto que se eliminó en los sectores 1 y 2. Finalmente, la Junta delibera y sin observaciones resuelve aprobar por unanimidad el contenido de los estados financieros que se presentan, y, respecto al destino de utilidades, la junta resuelve por unanimidad que las utilidades serán reinvertidas en el desarrollo del proyecto inmobiliario que ejecuta la empresa.

En seguida, se pasa a tratar el cuarto punto del orden del día:

***CUATRO: Conocer y resolver sobre el informe de Auditoría Externa,
por el ejercicio económico del año 2018.***

Toma la palabra el Gerente, quien manifiesta que el informe del Auditor Externo “C.P.A. María V. Mosquera” estuvo a disposición de los accionistas durante el plazo legal pertinente, por lo tanto, consulta si existen observaciones, explicaciones o aclaraciones respecto a dicho informe. El Ing. Rivero toma la palabra y consulta sobre la relación que existe entre las cuentas denominadas “Comisiones de Venta” versus los “Costos de Venta”; a lo cual la Gerencia explica que las “Comisiones de Venta” corresponden a las comisiones que se pagaron por los lotes que se comprometió su venta a través de contratos de promesa de compraventa ubicados en el Sector 6 de la Urbanización Vicolinci, mientras que los “Costos de Ventas” corresponden a tres terrenos que se vendieron en otros sectores urbanizados del proyecto. El Ing. Julio Baquero Plaza consulta sobre el incremento la cuenta de los “Honorarios y Servicios Profesionales”, a lo cual, la Gerencia indica que el incremento se produce por el mayor incremento de las operaciones administrativas de la empresa, incluyendo costos de fiscalización al estar vendiendo y desarrollando el proyecto inmobiliario. No habiendo presentado más

mociones ni observaciones, el secretario de la Junta da por aprobado el informe de auditoría externa.

Luego, se pasa a tratar el quinto punto del orden del día:

QUINTO: Conocer y resolver sobre la designación de los miembros del directorio, periodo 2019-2021.

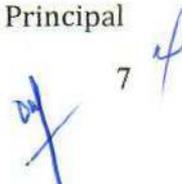
Toma la palabra Ing. Alfredo Elizalde Pulley, Gerente de la compañía, quien pone en conocimiento de los señores accionistas que de acuerdo a lo previsto en el estatuto de la compañía, corresponde elegir a los miembros del Directorio, para lo cual deberán presentarse los candidatos o listas que deseen participar, ante este pronunciamiento, se presentan los candidatos respectivos. Luego de la respectiva votación, la Junta delibera y resuelve por mayoría, elegir como miembros del Directorio, a los siguientes Directores Principales y alternos: **1)** Ing. Jaime Pesantes Pesantes, cuyo alterno será Ing. José Tomalá Ruiz; **2)** Ing. Byron Ávila Morán, cuyo alterno será Ing. Elena Villamar de Zanabria, **3)** Ing. Walter Hanna Alvarado, cuyo alterno será Ing. Reymberg Correa Granoble, **4)** Ing. Jaime Landívar Vélez, cuyo alterno será Ing. Samuel Ochoa Bonilla, y **5)** Guillermo Martín Delgado cuyo alterno será el Ing. Israel Bastidas Bohórquez, quienes ejercerán sus funciones de acuerdo a los estatutos sociales, por un periodo de 2 años.

Posteriormente, se pasa a tratar el sexto punto del orden del día:

SEIS: Conocer y resolver sobre la designación del Comisario Principal y suplente y la fijación de la retribución de los comisarios.

El Ing. Julio Baquero Plaza, presenta una moción y propone que los señores Juan Ramírez Ponce y Gustavo Silva Minetto sigan ejerciendo el cargo de Comisario Principal

7



y Suplente durante el año 2019, moción que la Junta delibera y resuelve por unanimidad elegir a Juan Ramírez Ponce y Gustavo Silva Minetto, en el cargo de Comisario Principal y Suplente, respectivamente.

Finalmente, se pasa a tratar el último punto del orden del día:

SIETE: Conocer y resolver sobre la elección de los auditores externos para el ejercicio 2019.

El Ing. Julio Baquero Plaza, presenta una moción para elegir al contador público autorizado Anibal Vinueza para que realice la auditoría externa de la compañía para el ejercicio económico del año 2019; la Junta delibera respecto a esta moción y resuelve por unanimidad aprobar a Anibal Vinueza, como auditor externo para el ejercicio económico del 2019.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente de la Junta concede un receso para la elaboración de la presente acta, hecho lo cual es aprobada por unanimidad de los presentes, con lo cual se levanta la sesión a las 20h30 minutos de la misma fecha, firmando para constancia todos los presentes. **f)** Byron Stany Ávila Morán. **f)** Francisco Cadena Alarcón. **f)** Olmedo Carrión Onofre. **f)** Juan Antonio Cordero García. **f)** Reymberg Alexy Correa Granoble, **f)** Alfredo Antonio Elizalde Pulley. **f)** Rafael Leónidas Estrada Velásquez. **f)** Walter Alfredo Hanna Alvarado. **f)** Guillermo Martin Delgado. **f)** Kléber Rivero Solórzano. **f)** Jorge Belisario Parra. **f)** Israel Bastidas Bohórquez. **f)** Juan Ramírez Ponce. **f)** Víctor Poggo Paredes. **f)** José Maquilon Castro. **f)** Jaime Landívar Vélez. **f)** Galo Iturralde Castelló. **f)** Lenin Baquero Plaza. **f)** Julio Baquero Plaza. **f)** Santiago Silva Minetto. **f)** Guido Robayo Soria.

CERTIFICO: Que la presente acta es copia autentica de su original que reposa en el archivo de la compañía a la cual me remito de ser necesario.

 8 

Guayaquil, 29 de abril del 2019.



Rafael Estrada Velásquez
Presidente de la Junta



Alfredo Elizalde Pulley
Secretario de la Junta