

**ACTA DE LA SEGUNDA CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL
ORDINARIA DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL SUR
INBANASUR S.A.**

Se dan cita a la Segunda Convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A.**, convocada **EL DOCE DE ABRIL DE DOS MIL DIESIOCHO**, a las 17:30 horas, en su sede ubicada **EN LAS CALLES BOLIVIA SN CHILE Y ECUADOR**, Según lo expresado en el Artículo Quince del Estatuto Social de la Compañía, al ser la Segunda Convocatoria, de no existir el quórum la Junta General Ordinaria se instalará y tomará decisiones con el número de Accionistas Presentes o que concurren, cualquiera sea el capital que represente; se constata la presencia de socios y se da inicio a la sesión, empezando la lectura de carta enviada por el Presidente José Solano, encargando la presidencia al socio Víctor Minuche Mosquera, carta enviada el 5 de abril de 2019; el Presidente encargado Señor Víctor Minuche preside la reunión y solicita al secretario Ing Fernando Guamán Andrade que constate el quórum reglamentario. El Secretario constata la presencia de los siguientes accionistas: **CORREA MINUCHE ALI MARTIN** propietario de **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (**CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **LLIVIZUPA CHAVEZ MARIA PATRICIA**, propietario de **DOSCIENTAS** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$200,00** (**DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **MINUCHE MOSQUERA CARMEN PATRICIA**, propietario de **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (**CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **MINUCHE MOSQUERA FRANCISCO RAFAEL**, propietario de **DOSCIENTAS** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$200,00** (**DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **MINUCHE MOSQUERA VICTOR MANUEL**, propietario de **DOSCIENTAS** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$200,00** (**DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **MUÑOZ ASTUDILLO LUIS ANGEL**, propietario de **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (**CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **NARVAEZ MARQUEZ ROSA ALEGRIA**, propietario de **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (**CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **NAULA COELLO MARIA VERONICA**, propietario de **DOSCIENTAS** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$200,00** (**DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **ROSALES RIZZO ANGEL RENE**, propietario de **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (**CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**); **VELEZ PARRALES SAMUEL BERNARDO**, propietario de **DOSCIENTAS** acciones ordinarias

y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$200,00** (DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS); **YUNGA CAJAMARCA DIGNA ESPERANZA**, propietario de **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS; informa que existe Quórum reglamentario al estar presente el 35,29 %, representado en (MIL OCHOCIENTOS acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una) del Capital Suscrito. El Presidente instala la Segunda Convocatoria a Junta General Ordinaria, y pide al secretario desarrollar el orden del día: **1.- Conocer y Aprobar el informe del Gerente General del Ejercicio Económico 2018;** el Gerente Fernando Guamán, inicia leyendo su informe, indicando que el resultado de operaciones comerciales están en un informe que se mostrará posteriormente, informa que se ha pagado los impuestos y tasas legales, se ha realizado la auditoria externa conforme exige la ley y recomienda que el destino de las utilidades de los tres años 2016,2017 y 2018 sean analizadas y definir de manera correcta su destino, recomienda la futura capitalización de los accionistas con el valor dado por la compra del bien, y analizar aportes adicionales para futuras inversiones. Una vez expuesto el informe del Gerente General, el Señor Presidente somete a votación y la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A;** por unanimidad **RESOLVIO APROBAR Y ACEPTAR EL INFORME DEL GERENTE GENERAL DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018.** Antes de empezar el segundo punto el socio Francisco Minuche pregunta a que el gerente se refiere con capitalizar, el gerente explica que es importante invertir y que el sector de bienes raíces a un sector rentable y no estancarse con el tema de la casa, la idea es hacer algo, ya que estamos parados en el negocio. Hay que "meterse en el negocio", se necesita estar informado y buscar remates, embargos, en bancos e información de primera mano, ahora existe internet y no es necesario estar presente en el sitio para ejecutar una venta o compra. Continuando el segundo orden del día: **2.- Conocer y Aprobar el informe del Comisario de la Compañía del Ejercicio Económico 2018;** Se procede a leer el informe del comisario Ali Correa, donde explica que la empresa se ha regido bajo normas NIIF, y cumplido todo lo realizado con total legalidad, una vez expuesto el informe del Comisario, el Señor Presidente somete a votación y la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A;** por unanimidad **RESOLVIO APROBAR Y ACEPTAR EL INFORME DEL COMISARIO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018;** se procede al tercer punto: **3.- Conocer y Aprobar el Estado Situación Financiera del Ejercicio Fiscal 2018;** toma la palabra la Contadora la Srta. Sabrina Ordoñez Morales, en la cual informa el detalle de las siguientes cuentas: **ACTIVO, EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO** por la cantidad de **\$ 2890,76;** **CUENTAS POR COBRAR \$ 1151,92;** **RETENCIONES DEL IVA RECIBIDO \$1081,49;** **RETENCIONES IMPUESTO RENTA RECIBIDA \$ 2265,57;** **EDIFICIO 215.000,00;** **ADECUACIONES DE EDIFICIO \$ 20.365,21;** **DEPRECIACION ACUMULADA DE EDIFICIO \$18.215,28;** **DEPRECIACION ACUMULADA DE INSTALACIONES \$ 813,40;** dando un total de **ACTIVOS \$**

223.726,27, PASIVO, CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR \$ 1326,74, RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA EMITIDO \$7,15; IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO \$ 336,32 dando un total de PASIVO DE \$1.700,21, CAPITAL SUSCRITO \$5100,00; APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTA PARA FUTURA CAPITALIZACION \$ 215.000,06; RESERVA LEGAL \$ 192,60 ;GANANCIAS ACUMULADAS \$ 564,51; UTILIDAD DEL EJERCICIO \$ 1168,89, dando un total de PATRIMONIO DE \$222.026,06; TOTAL DE PASIVO MAS CAPITAL \$ 223.726,27, El socio Fernando Guamán pregunta sobre los valores para futuras aportaciones y la contadora explica que hay que aumentar capital suscrito y hacerlo tomando el valor que los accionistas dieron para adquirir el bien inmueble. El socio Jorge Armijos, dice que hay que empezar ya a realizar el incremento de capital, y explica que desde que se puso en el balance ese valor hay que proceder a hacerlo, el gerente explica que casualmente eso está en las sugerencias de su informe. Entonces debemos poner para la próxima junta los puntos necesarios para hacer los trámites correspondientes para el incremento de capital. El socio Jorge Armijos, explica que algunos abogados cobran según el monto a incrementar. Una vez expuesto el informe de la Situación Financiera de la compañía, el Señor Presidente somete a votación y la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A;** por unanimidad RESOLVIO APROBAR Y ACEPTAR EL INFORME DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018, concluido el tercer punto del orden del día, el Presidente pide al Secretario dar lectura al cuarto punto orden del día 4.- Conocer y Aprobar el Estado Resultado Integral del Ejercicio Económico 2018 ; la Contadora Sabrina Ordoñez Morales, informa como INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS \$18.400,00, ALICUOTA \$ 7039,04; DANDO UN TOTAL DE INGRESOS \$25.439,04; GASTOS por concepto de HONORARIOS PROFESIONALES \$7222,21, SERVICIOS DE IMPRENTA \$ 32,14; SERVICIOS DE PUBLICACION \$ 114,00; SERVICIOS PROFESIONALES \$800,00; SERVICIOS DE AUDITORIA INTERNA \$ 714,20; SUMINISTROS Y MATERIALES \$ 15,00; SUMINISTROS Y MATERIALES DE ADECUACIONES \$ 216,00; IMPUESTO PREDIALES \$ 487,90; IMPUESTO DE PATENTE por \$ 1653,51; IMPUESTO DE CUERPO DE HOMBEROS \$ 242,50; SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS \$ 168,01; GASTO DE IVA \$ 627,75; DEPRECIACIONES DE EDIFICIO \$ 10.750,00; DEPRECIACIONES DE INSTALCIONES \$ 724,66; SERVICIOS FINANCIEROS \$ 5,84, RETENCIONES ASUMIDAS \$0,15; TOTAL DE GASTOS \$ 23.773,95 , UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE \$ 1665,09, El socio Jorge Armajas pregunta que son los honorarios profesionales por más de \$7000, la contadora explica que es de lo que se le dio al abogado Galarza y los honorarios de la contadora de \$238/mes, el socio Jorge Armijos dice que el sueldo de Sabrina Ordoñez es exagerado por hacer declaraciones en cero. El gerente explica que, si se piensa cambiar la contadora, por ahorrar, pone su renuncia ya que el hecho que esté Sabrina Ordoñez es porque existe información de Aproba! y Sabrina trabaja también en Aproba!, eso ayuda mucho al gerente a agilizar decisiones ya que la empresa está empezando y se quiere tener costo bajo, incluso por esos motivos es que el gerente

tampoco cobra sueldo. El socio René Rosales comenta que tiene un contador que le paga \$60 mensuales, y que le hace todo y dice que Sabrina también tiene sueldo en Aproba!, se baja el sueldo o cambiar la razón social de Inbanasur. El gerente explica que este problema es de siempre en las compañías, y explica que se coge poco porque hemos invertido en la casa en las adecuaciones y que esperemos ahora que ya cobraremos completo los arriendos. El socio Jorge Armijos, explica que se puede hacer el cambio de razón social para cobrar arriendos sin necesidad de ser inmobiliaria ya que tiene más obligaciones de pagos, propone no cobrar arriendo a Aproba! porque es la misma casa, mismo dueño. El socio Víctor Minuche, explica que para cobrar arriendo se debe ser persona natural. El socio Rogelio Espinoza explica que no es necesario esperar cinco años para poder vender un terreno, como lo dijo el socio Jorge Armijos, que no solo es cuestión de vender si no también es necesario producir más, también explica que a nadie se obliga a hacer las cosas. La socia Patricia Livizupa, pregunta cuanto sería lo ideal para pagar a un contador aproximado, le pregunta a socio Jorge Armijos, Armijos dice que hay varios valores, dice que con \$100/mes cualquiera puede coger el manejo contable o máximo \$150/mes, dice que habla por su madre y dice que prefiere ceder las acciones, porque para coger \$20, mejor estaba el dinero en otro lado. El presidente encargado socio Víctor Minuche, explica que no olvidemos la serie de impedimentos que tuvimos para adquirir el bien. El gerente explica que para saber cuánto en realidad se ganó en la inversión debemos vender la casa y ahí saber. El gerente y presidente encargado explica que se ha invertido en las adecuaciones de la casa, socio Víctor Minuche les recuerda que se cambió el tumbado. Jorge Armijos pregunta sobre el pago de \$800 de honorarios también, la contadora explica que ese valor es por el trámite en Quito para el "oficial de cumplimiento", se eligió al mismo gerente como oficial de cumplimiento y evitar el pago mensual que sería alrededor de \$500/mes. Luego de haber leído las cuentas que interviene en el Estado de Resultado Integral, el Señor Presidente somete a votación y la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A.**; por unanimidad **RESOLVIO APROBAR Y ACEPTAR EL INFORME DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018**; con la observación de Jorge Armijos en representación de la socia Digna Yunga sobre el sueldo de la contadora. Se dialoga sobre el valor de los \$800 del trámite en la UEFA del oficial de cumplimiento, este valor fue por los tres años, se puede decir que el costo anual de este trámite sería alrededor de doscientos cincuenta más IVA o algo así, comentan el señor Jorge Armijos y socio gerente. El socio Ángel Muñoz, pregunta si la auditoria externa es todos los años, la contadora dice que es todos los años. Para la próxima junta ordinaria poner un punto "varios" para poder hablar de inquietudes y sugerencias. El socio Rogelio Espinoza pregunta cómo queda el informe contable con el informe observado, el socio Jorge Armijos dice que no pasa nada que hay que subir el informe a la superintendencia de compañías nada más. Se queda en consultar si todos los años hay que hacer el trámite en la UEFA. Se pasa al punto siguiente **5.- Tratar y resolver el destino de las Utilidades de la Compañía correspondiente al**

ejercicio económico del año 2016-2017-2018; se queda por unanimidad en que vamos a repartir las utilidades a los accionistas. Hay que ver las acciones serán de \$33,99 los que tienen **CIEN** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$100,00** (CIEN CON 00/100 DOLARES AMERICANOS); para los que tienen **DOSCIENTAS** acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una; valorado en **\$200,00** (DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS); el valor de \$67,97, luego de haber leído las Utilidades de los Accionistas, el Señor Presidente somete a votación y la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A;** por unanimidad **RESOLVIO APROBAR Y ACEPTAR EL REPARTO DE LA UTILIDADES DE LOS EJERCICIOS ECONOMICOS 2016-2017-2018;** El socio Rogelio Espinoza explica que se ha invertido como \$29000 en tres años, como decimos que no se ha producido, el socio Victor Minuche explica que no es solo eso, si no es como \$48000 dólares lo que ha producido la casa, concluye que no hemos puesto más dinero y que hemos producido y además nos vamos con \$60 aproximadamente. El socio Jorge Armijos dice que ha habido un mal entendido y que nadie ha dicho que no es rentable, dice que los costos son altos por ser inmobiliaria, que las auditorías, el sueldo y todos los gastos que son por ser inmobiliaria hay que decidir qué hacer al respecto. La contadora dice que hay un informe que la adecuación de Transpbdelic debe ser pagado por la arrendadora Inbanasur, se ha dicho que esos valores deben ser asumidos por Transpbdelic S.A., el presidente (e) pide si hay un acta de eso o comunicado al respecto, la contadora dice que no. Jorge Armijos dice que, si el contrato dice que las mejoras quedan para el dueño del bien o no, hay que revisar el contrato. La socia Patricia Llivizupa dice que los arreglos hechos por el arrendatario corren por cuenta propia. Se hace un cálculo en la hoja de Excel sobre los gastos aproximados y tenemos la proyección alrededor de unos \$18000 por la depreciación que está incluida, queda una utilidad aproximada de \$2000. El socio Victor Minuche aconseja cobrar arriendo por metro cuadrado, Jorge Armijos, sugiere dar al gerente por lo menos para gasolina. Se trata el siguiente punto: **6.- Informe de la Auditoría Interna de la Compañía Inmobiliaria del Sur Inbanasur S.A;** Se lee informe de auditoría, que dice que se ha auditado todos informes financieros por separados, igual los intercambios de patrimonio y flujo de efectivo. Se aprueba el informe de auditoría, se auditó según las normas internacionales y código de ética de contadores. luego de haber leído el Informe de la Auditoría Interna de la Compañía Inmobiliaria del Sur Inbanasur S.A; el Señor Presidente somete a votación y la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA DEL SUR INBANASUR S.A;** por unanimidad **RESOLVIO APROBAR Y ACEPTAR EL INFORME DE LA AUDITORIA INTERNA POR LA COMPAÑIA SENIAL S.A. DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018;** Se queda hacer una sesión extraordinaria para tratar el cambio de razón social y se aprueba el informe de auditoría. Una vez concluida con el orden del día. No habiendo otro punto a tratar, se concede un receso para la redacción del acta, la cual luego de ser leída, fue aprobada por unanimidad suscribiendo para la constancia en unidad de acto con el

Presidente (E) y Secretario que certifica.- F) Fernando Guamán Andrade F). Victor Minuche Mosquera.



Sr. Victor Minuche M.
PRESIDENTE ENCARGADO



Ing. Fernando Guamán A.
SECRETARIO DE LA JUNTA