

Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Pagina uno...

## ACTA No 41

### ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DE SERVICIOS ELECTROMECÁNICOS PARA EL DESARROLLO "CSED S.A." Viernes 28 de marzo del 2014

En la ciudad de Santo Domingo, a los veinte y ocho días del mes de marzo del dos mil catorce, siendo las 11:00 horas, se reúnen los siguientes accionistas:

- **IVAN EDUARDO ILLESCAS VELEZ**, propietario de **337 acciones de cien dólares cada una**, representado por el señor Mario Pacheco Vargas
- **LIDER SHAMUL REY TIPAN**, propietario de **90 acciones de cien dólares cada una**, representado por Fernando Zambonino Robles.
- **MARIANA ELIZABETH HINOJOSA LOPEZ** propietario de **12 acciones de cien dólares cada una**, representado por Fernando Zambonino Robles
- **ROSADO MUÑOZ CRISTHIAN**, propietario de **10 acciones de cien dólares cada una**, representado por el señor Fernando Zambonino Robles.
- **WILMER FRANCISCO CEDEÑO GARCIA**, propietario de **10 acciones de cien dólares cada una**, representado por el señor Fernando Zambonino Robles.
- **LUIS FERNANDO ZAMBONINO ROBLES**, propietario de **6 acciones de cien dólares**.

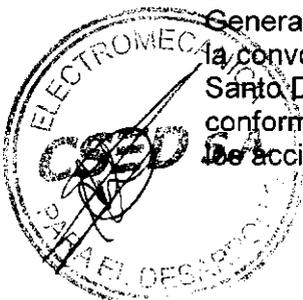
Preside la Junta General Ordinaria de Accionistas el señor Pablo Delgado Castillo, y actúa como Secretaria la Dra. Emilia Vélez Castro, en sus calidades de Presidente del Directorio y Gerente respectivamente.

El señor Presidente agradece la presencia de los señores accionistas de la Compañía CSED S.A.; constatando el quórum reglamentario.

Secretaria informa que están presentes 455 acciones, que representan el 74% del capital suscrito y pagado.

El señor Presidente da inicio a la Junta, tomando en cuenta que existe el 74% del capital suscrito y pagado.

De conformidad al Artículo 239 de la Ley de compañía, se declara instalada la Junta General de Accionistas y el señor Presidente solicita a Secretaria se dé lectura de la convocatoria la misma que ha sido publicada en el Diario La Hora de la ciudad de Santo Domingo, el día domingo 9 de marzo del 2014, cuyo texto es el siguiente: De conformidad con la Ley de Compañías y de sus Estatutos Sociales, se convoca a los accionistas de la Compañía de Servicios Electromecánicos para el Desarrollo



Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Pagina dos...

Av. Quito y Cosmos, Edif.  
Comisión de Tránsito 3er Piso  
(Sector Parque de la Juventud)  
Telfs.: (02) 2756982 • (02) 2763544  
c s e d . s a @ c s e d . c o m . e c  
w w w . c s e d . c o m . e c  
Santo Domingo - Ecuador

"CSED S.A.", a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se llevará a efecto el día viernes 28 de marzo del 2014, a las 11:00 horas, en el local de las oficinas de CSED S.A., ubicadas en la Av. Quito y Cosmos, (Tercer Piso, Edificio de la Comisión de Tránsito) sector Parque de la Juventud de esta ciudad.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, conocerá y resolverá sobre los siguientes asuntos: 1. Conocimiento y aprobación del Informe del Comisario, correspondiente al ejercicio económico del año 2013. 2.- Conocimiento y aprobación del Informe del Gerente General, correspondiente al ejercicio económico del año 2013; 3.- Conocimiento y aprobación del Balance General y Estados Financieros de la Compañía, correspondiente al año 2013; 4.- Resolución del destino de las utilidades; 5.- Conocimiento, análisis y resolución, del pedido mediante oficio, del copropietario del terreno de CSED S.A. ubicado en la Av. Quito km. 1 ½, a 100 mts. Del Campamento del MOP (Coop. Chiguilpe), referente a la definición de sus linderos del 25% que le corresponde y a la legalización mediante los trámites legales pertinentes hasta materializar en escrituras públicas independientes con los linderos definidos y aprobados por la junta. Se convoca de manera independiente al Dr. Enrique Punina, Comisario de la Compañía y al Señor Contador Mario Pacheco Vargas. **Nota:** Los Estados Financieros están a la disposición de los accionistas, en la oficina ubicada en la Av. Quito y Cosmos (Tercer Piso, Edificio de la Comisión de Tránsito) sector Parque de la Juventud de esta ciudad. Santo Domingo, 9 de marzo del 2014. Presidente de Directorio CSED S.A.

El señor Presidente pone en consideración el orden del día y se aprueba por unanimidad, solicita a Secretaria de lectura del primer punto de la convocatoria.

**PUNTO UNO: CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL INFORME DEL COMISARIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2013.**

Señor Presidente: Manifiesta, como todos los señores Accionistas tienen conocimiento del informe; solicita al señor Comisario de un breve resumen del Informe correspondiente al año 2013.

**Señor Dr. Enrique Punina:** Da lectura a su informe correspondiente al Ejercicio económico 2013.

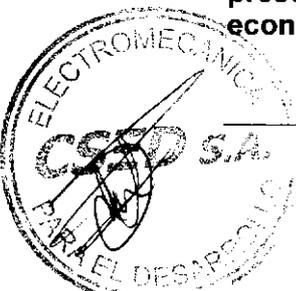
**El Señor Presidente:** Pregunta a los señores Accionistas si tienen alguna inquietud.

**El señor Presidente:** Al no haber ninguna inquietud de los señores Accionistas; pone en consideración el informe del señor Comisario.

**El Señor Presidente:** Pregunta a los asistentes, si están de acuerdo y con el 100% del **capital presente** se aprueba por unanimidad.

**RESOLUCIÓN 153-JGA-CSED-2014.**

**La Junta General de Accionistas resuelve: Aprobar por unanimidad el informe presentado por escrito del señor Comisario correspondiente al ejercicio económico del año 2013.**



Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Página tres...

Av. Quito y Cosmos, Edif.  
Comisión de Tránsito 3er Piso  
(Sector Parque de la Juventud)  
Telfs.: (02) 2756982 - (02) 2763544  
csed\_s@csed.com.ec  
www.csed.com.ec  
Santo Domingo Ecuador

**PUNTO DOS: CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL INFORME DEL GERENTE GENERAL, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2013.**

**El Señor Presidente:** Solicita a la señora Emilia Vélez Gerente General de CSED S.A de lectura al informe correspondiente al año 2013.

**Señora Gerente:** Da lectura al informe de Gerencia correspondiente al año 2013

**El señor Presidente:** Pone en consideración a los señores accionistas el informe de la señora Gerente;

**El Señor Presidente:** Al no haber ninguna inquietud, pregunta a los asistentes, si están de acuerdo y con el 100% del **capital presente** se aprueba por unanimidad.

**RESOLUCION 154-JGA-CSED-2014.**

**La Junta General de Accionistas resuelve: Aprobar por unanimidad el informe escrito presentado por la Dra. Emilia Vélez Castro, Gerente de CSED S.A. correspondiente al Ejercicio económico del año 2013.**

**PUNTO TRES: CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL Y ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA, CORRESPONDIENTE AL AÑO 2013.**

**El Señor Presidente:** Manifiesta, como todos tenemos conocimiento del Balance General y Estados Financieros del año 2013.

**El señor Presidente:** Al no haber ninguna inquietud, pregunta a los asistentes si aprueban el Balance General y Estados Financieros de la compañía Correspondiente al año 2013, y con el 100% del **capital presente** se aprueba por unanimidad.

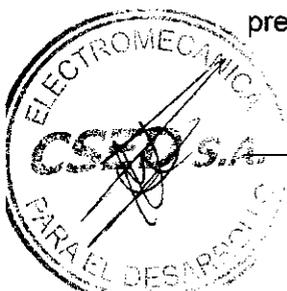
**RESOLUCIÓN 155-JGA-CSED-2014.**

**La Junta General de Accionistas resuelve: Aprobar por unanimidad el informe escrito del Balance General y Estados Financieros del año 2013.**

**PUNTO CUATRO: RESOLUCIÓN DEL DESTINO DE LAS UTILIDADES;**

**El Señor Presidente:** Solicita a la señora secretaria dar lectura al oficio con la propuesta del reparto de las utilidades

Por Secretaria se da lectura del oficio con la propuesta del destino de las utilidades presentado por la Dra. Emilia Vélez Castro, Gerente de CSED S.A.



Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Página cuatro...

Av. Quito y Cosmos, Edif.  
Comisión de Tránsito 3er Piso  
(Sector Parque de la Juventud)  
Telfs.: (02) 2756982 • (02) 2763544  
c s e d \_ s a @ c s e d . c o m . e c  
w w w . c s e d . c o m . e c  
Santo Domingo - Ecuador

El señor Presidente pone en consideración a los señores accionistas, manifestando que la Gerencia de CED S.A., propone el reparto del 50% de utilidades, a las que él solicita que por esta vez el reparto sea del 100% y que se pago sea de manera parcial o total conforme la disponibilidad efectiva de la empresa:

**Señor Presidente:** pregunta a los asistentes, si están de acuerdo y por unanimidad acogen la propuesta y planteamiento del presente.

#### **RESOLUCIÓN 156.-JGA-CSED-2014.**

La Junta General de Accionistas resuelve aprobar por unanimidad la propuesta presentada por la señora Gerente de que se pague el 100% de las utilidades de manera parcial o total conforme la disponibilidad efectiva de la empresa.

**PUNTO CINCO: CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN, DEL PEDIDO MEDIANTE OFICIO, DEL COPROPIETARIO DEL TERRENO DE CSED S.A. UBICADO EN LA AV. QUITO KM. 1 ½, A 100 MTS. DEL CAMPAMENTO DEL MOP (COOP. CHIGUILPE), REFERENTE A LA DEFINICIÓN DE SUS LINDEROS DEL 25% QUE LE CORRESPONDE Y A LA LEGALIZACIÓN MEDIANTE LOS TRÁMITES LEGALES PERTINENTES HASTA MATERIALIZAR EN ESCRITURAS PÚBLICAS INDEPENDIENTES CON LOS LINDEROS DEFINIDOS Y APROBADOS POR LA JUNTA.**

La señora Gerente solicita la palabra y manifiesta que por ser un tema inminentemente técnico solicita el Señor Presidente y a los señores accionistas presentes en la junta de accionistas, y... hace el paréntesis y manifiesta, Señor Presidente por ser un tema que me vincula quiero estar de espectadora, mas aclaro que deseo sinceramente que este tema se concluya de la mejor forma, realmente quiero salir como siempre, estrechando las manos, demostrando el respeto, la cordialidad de siempre, el cariño también y lejos de que se haga una discordia sino un punto de coincidencia donde la razón, la técnica, la lógica, y el sentido de justicia y equidad prevalezca, se otorgue la palabra al Ing. Civil Darwin Suarez Carrera –PERITO AVALUADOR certificado No. PA-2011-1345, pedido que el Señor Presidente acepta, y le concede la palabra al Señor Ing. Civil Darwin Suarez Carrera –PERITO AVALUADOR, Intervención:

El Ing. Darwin Suarez Carrera –PERIDO AVALUADOR, primeramente extiende un saludo y hace su presentación profesional, y en materia que le concierne se permite dar lectura íntegra del informe, mismo que se lo transcribe a continuación:

---

## **INFORME DE PERITAJE INMOBILIARIO**

**NOMBRE DEL CLIENTE:** CSED S.A

**DIRECCIÓN DEL PREDIO AVALUADO:** Cooperativa Chiguilpe y Av. Quito s/n



Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Página cinco...

Av. Quito y Cosmos, Edif.  
Comisión de Tránsito 3er Piso  
(Sector Parque de la Juventud)  
Telfs.: (02) 2756982 - (02) 2763544  
cse\_d\_sa@cse\_d.com.ec  
www.cse\_d.com.ec  
Santo Domingo - Ecuador

**OBJETO DEL AVALUO:** Establecimiento del área proporcional correspondiente al Ing. Iván Illescas dentro del total del área del inmueble de la Empresa **CSED S.A.**

**ANTECEDENTES:**

La propiedad evaluada consiste en un terreno de un solo cuerpo en forma geométrica TIPOL, cuya composición la hacen dos terrenos adjuntos. La finalidad de este análisis es determinar el área de terreno de manera proporcional que corresponde a la Empresa **CSED S.A** y al **Ing. Iván Illescas**, tomando en consideración que este último mantiene una participación del 25% del área tanto el lote N° 1 como en el lote N° 2.

Para este caso, el terreno signado con el número 1 que es el más grande y que tiene un frente hacia la Av. Quito, el valor/m<sup>2</sup> es el 50% comparado con el valor del terreno signado con el número 2, por tener más plusvalía e importancia comercial, por consiguiente la compensación en área pasa a tener el doble en este lote.

**CUANTIFICACION ACCIONARIA DEL LOTE NUMERO 1**

$$A1 = 1357,0 \times 0,25 = 339,25 \text{ m}^2$$

**CUANTIFICACION ACCIONARIA DEL LOTE NUMERO 2**

$$A2 = 1200,0 \times 0,25 = 300,0 \text{ m}^2$$

Como el lote 2, tiene un valor/m<sup>2</sup> igual al doble del lote 1, entonces se acredita un adicional por este concepto, tomando como referencia el valor/m<sup>2</sup> del terreno de mayor precio. Por lo tanto:

$$A2 = 1200,0 \times 0,25 = 300,0 \times 2 = 600,0 \text{ m}^2$$

**CONCLUSION:**

La suma total de la parte correspondiente al **ING. IVÁN ILLESCAS** es el siguiente:

$$\text{TOTAL: } 339,25 + 600 = 939,25 \text{ m}^2$$

**AREA REMANENTE DENTRO DEL LOTE 1, A FAVOR DE CSED S.A**

A partir de los datos obtenidos se tiene que el área de terreno que quedaría en el lote 1 sería:

$$A = 1357,0 - 939,25 = 417,75 \text{ m}^2$$

Para determinar esta área en la cabecera del lote uno, se debe desmembrar con las dimensiones: 13,055 m. x 32,0 m.

Adicionalmente también forma parte del informe el siguiente documento:

**DETERMINACION DEL FACTOR f PARA DETERMINAR EL INCREMENTO DEL VALOR DE UN LOTE CON FRENTE A UNA VIA DE MAYOR PLUSVALIA COMPARADO CON UN LOTE CUYO FRENTE SE ENCUENTRE EN POSICION POSTERIOR:**

$f =$  fondo máximo / fondo del lote a avaluar

$f = 60/36,96 = 1,62$  (el fondo máximo corresponde al valor de la relación de frente / fondo tipo ideal, cuyo fondo es el doble de la dimensión del frente del solar.



Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Página seis...

Av. Quito y Cosmos, Edif.  
Comisión de Transito 3er Piso  
(Sector Parque de la Juventud)  
Telfs.: (02) 2756982 • (02) 2763544  
cse\_d\_s\_a@cse\_d.com.ec  
www.cse\_d.com.ec  
Santo Domingo - Ecuador

En este caso el terreno con mayor plusvalía (frente a la vía Quito), comparado con el lote ubicado más allá del doble de la dimensión del frente (CASO DEL LOTE No.2), tendrá un incremento del 62%, y así sucesivamente conforme se aleje en posición con respecto al lote principal, se incrementa este porcentaje de mayor ración del lote principal.

Con esta consideración el lote NUMERO 2, con relación al lote NUMERO 1, tendrá un incremento del 124%, para este caso se ha tomado muy conservadoramente solamente un incremento menor igual al 100%.

Es decir como ejemplo, si la valoración por/m<sup>2</sup> del lote No. 2 es de 300 dólares el valor del terreno del lote No. 1, sería de 150 dólares/m<sup>2</sup>

Este criterio técnico se ha tomado en cuenta para categorizar el valor del lote 1 con relación al lote 2, que para este caso el primero tiene un valor igual al 50% del valor del segundo.

Atentamente,

**ING. DARWIN SUAREZ CARRERA**  
**PERITO AVALUADOR CERTIF. N° PA-2011-1345**

Luego de varias deliberaciones preguntas y explicaciones, el Señor Presidente pregunta a los presentes si están de acuerdo con el informe del señor Perito, y se aprueba por unanimidad.

#### **RESOLUCIÓN 157.-JGA-CSED-2014.**

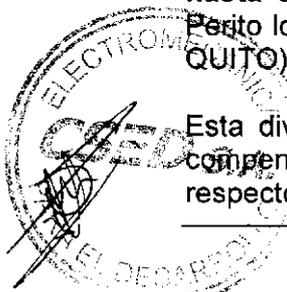
**Se aprueba el informe del Perito Avaluador Ing. Darwin Suárez Carrera, resumiendo e indicando lo siguiente:**

**ÁREAS ESTABLECIDAS según informe del perito y aceptación de las partes.  
(Del área total quedaría)**

**1.- PARA CSED S.A. la propiedad inicia desde todo el frente de la vía a Quito hasta cubrir 1.617,75 m<sup>2</sup>, equivalente al 63,27%, en plano que entrega el Señor Perito lo ha denominado como PARTE 2 (ÁREA DEL FRENTE A LA VÍA QUITO)**

**2.- PARA ING IVAN ILLESCAS CUADRADO, la propiedad inicia desde la parte o ingreso posterior que sale a la cuchara de atrás, parte ciega o parqueadero, hasta cubrir 939,25 m<sup>2</sup>, equivalente a 36,73% en plano que entrega el Señor Perito lo ha denominado como PARTE 1 (ÁREA POSTERIOR O ATRÁS A LA VÍA QUITO)**

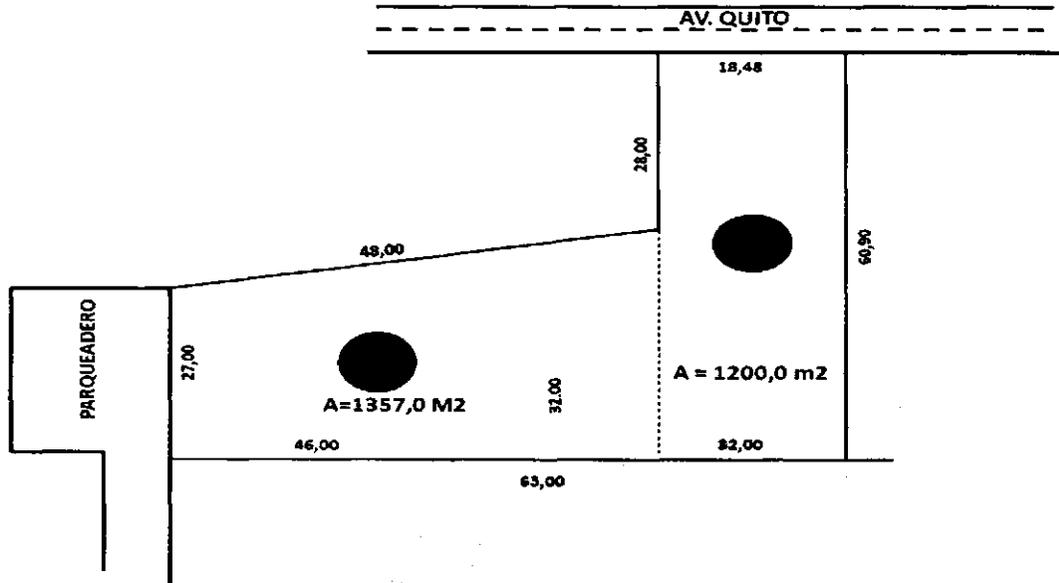
Esta división ha sido aceptada por las partes, partiendo que se hace una justa compensación por plusvalía en relación a la parte de terreno que da a la Vía Quito respecto a la parte posterior de la misma.



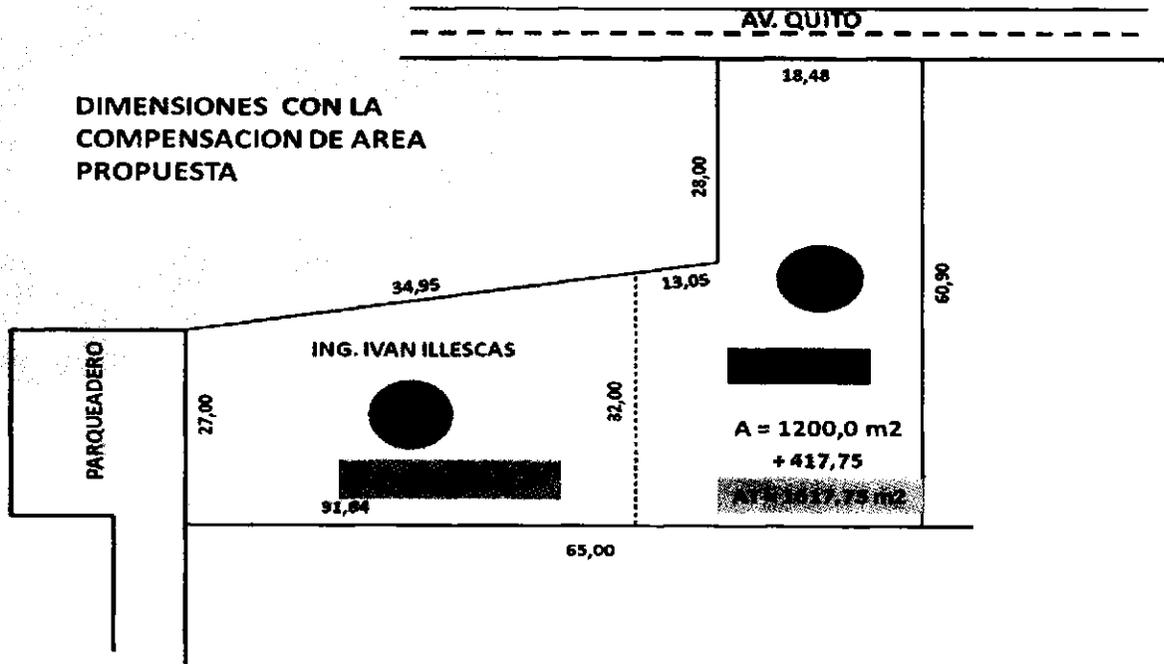
Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Página siete...

De esta forma quedaría dividido el predio total del 2.557m2, atendiendo el pedido de definición de área.

**DIMENSINES ACTUALES**



**DIMENSIONES CON LA COMPENSACION DE AREA PROPUESTA**



Se dispone y se autoriza a Gerencia realizar todos los trámites de legalización previa a escrituras independiente.

Solicitado de manera puntual a la Gerencia, realizar un documento público donde firmen las partes aceptando a posterior realizar la subdivisión y escrituras



Junta General de Accionistas  
Sesión, viernes 28 de marzo del 2014.  
Página ocho...

Correspondientes, considerando que a la presente fecha esta propiedad está hipotecada a seguros Equinoccial.

El Señor Presidente, concluido este último punto y sin tener más que tratar.

Siendo las 14:00, el señor Presidente agradece la presencia de todos los señores accionistas.

La presente acta es firmada por el Presidente y la señora Secretaria que certifican.

Sr. Pablo Delgado Castillo  
**PRESIDENTE CSED S.A.**  
C.C. 050064293-9

**Dra. Emilia Vélez Castro**  
**GERENTE GENERAL**  
**SECRETARIA**  
C.C.170794126-4