

**ACTA DE JUNTA UNIVERSAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑIA "CONSTRUCTORA TERCER MILENIO, S.A."
CELEBRADA EL DIA 30 DE JULIO DEL 2014.**

En la Ciudad de Portoviejo, a los treinta días del mes de julio del 2014 siendo las 18 horas, en el local de la Compañía "Constructora Tercer Milenio S.A." se reúnen los señores Econ. Walter Edison Mera Galarza y CBR. Ing. Walter David Mera Menéndez, quienes conforman la totalidad del capital de la compañía, y deciden constituirse en Junta Universal Ordinaria de Accionistas, al tenor de lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la ley de compañías, para conocer el siguiente **ORDEN DEL DÍA**:

- 1. Conocimiento y aprobación de los informes de Gerente y Comisario.**
- 2. Situación actual del Conjunto Habitacional Primavera.**

Actúa como Secretario Ad-HOC Don Walter David Mera Menéndez y se procede; Econ. Walter Edison Mera Galarza, **PRESIDENTE**.- Se encuentra presente la totalidad de los socios de la compañía, en esta virtud, el Señor Presidente declara instalada la sesión y dispone se dé curso al:

Primer punto del día "Conocimiento y aprobación de los informes de Gerente y Comisario".- El Sr. Walter David Mera Menéndez, Gerente de la Compañía, se dispone a dar lectura del informe:

Informe del Gerente año 2013

"Portoviejo, 15 de Julio del 2014

Señor
Presidente de la Junta
General de Accionistas de
CONSTRUCTORA TERCER MILENIO, S.A.
Portoviejo.-

De mi consideración:

Señor presidente, para cumplir con las disposiciones contenidas en los estatutos sociales de la compañía y de acuerdo con el cumplimiento de la Superintendencia de Compañías, pongo a su conocimiento el informe de mi gestión realizada durante el ejercicio económico comprendido entre el primero de enero y treinta y uno de diciembre del año 2013.

Las operaciones de la compañía, se desarrollaron de acuerdo con las condiciones del mercado, las mismas que se proyectaron al inicio del año.

En lo relativo a las resoluciones de la junta general de accionistas, las disposiciones se han cumplido en forma íntegra y en especial la solicitud de continuidad del préstamo para el Proyecto

Conjunto Habitacional Primavera aceptado y aprobado por el Banco Ecuatoriano de la vivienda en 2012 en segunda instancia, por el Directorio del banco, puesto que el BEV informó sobre la venta de la cartera de crédito al Banco del Estado, situación que perjudico seriamente el desarrollo normal del proyecto Primavera.

Cabe indicar que el Banco del Estado demoró los procesos de análisis del proyecto, finalmente fue necesario un aumento de exposición quedando el crédito en 1'066.000,00 cuyos desembolsos se dieron en octubre y Diciembre,

Se advierte dificultades en las liberaciones hipotecarias por parte del Banco del Estado aumentando así tiempos de demora y crisis por falta de liquidez que estos hechos pueden causar en el proyecto Primavera provocando nuevos atrasos a la entrega de las viviendas a los clientes compradores.

Hasta el momento se han registrado 58 casas vendidas que aseguran la recuperación económica del proyecto.

Los valores de los activos fijos, propiedad de la empresa, han sido actualizados mediante un avalúo realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros a valor real, como requerimiento del Banco del Estado para mantener actualizadas las garantías hipotecarias del crédito, a su vez nos da información oficial de los activos según la aplicación de las normas internacionales de contabilidad.

Esperando de esta forma haber cumplido con el delicado encargo de administrar la compañía, reitero mi agradecimiento por la confianza consignada y suscribo".

Los accionistas aceptan el informe y lo aprueban por unanimidad.

Informe del Comisario año 2013

"Portoviejo, 16 de Julio del 2014

Señor
Presidente de la Junta
General de Accionistas de
CONSTRUCTORA TERCER MILENIO S.A.
Portoviejo.-

De mi consideración:

En mi calidad de comisario de la compañía y para cumplir con la resolución de la Superintendencia de Compañías, pongo a conocimiento el siguiente informe.

La administración de la Compañía, ha cumplido razonablemente, con las normas y disposiciones vigentes estipuladas en los estatutos internos de la compañía y constantes en la ley de Régimen Tributario Interno, como agente de percepción y retención de tributos.

En cuanto al control interno contable y financiero, el mismo se cumple razonablemente garantizado el custodio de las propiedades de la compañía; así como también abalizando el sistema de registro contable, que ha garantizado la obtención de estados financieros confiables.

Analizados los estados financieros, los cuales son de responsabilidad exclusiva de la Administración de la Empresa, estos presentan razonablemente la situación financiera de la empresa al 31 de Diciembre del 2013, las cifras consignadas han sido debidamente conciliadas con los registros contables.

Por último, debo agradecer por digno intermedio al personal de la compañía, particularmente a las personas que conforman el departamento administrativo, que me proporcionaron toda su colaboración en los casos necesarios, para el cumplimiento de mi gestión.

Por su favorable, atención al presente informe, anticipo mi agradecimiento y suscribo.

Atentamente,

Licda. Elsa Lojano Calderón"

Este informe se emite para dar cumplimiento a las normas de la Superintendencia de Compañías, para información y uso de los Socios y la Administración de CONSTRUCTORA TERCER MILENIO, S.A. por lo que no debe ser utilizado para otros propósitos.

Segundo punto del día "Situación actual del Conjunto Habitacional Primavera".- El Sr. Walter David Mera Menéndez, Gerente de la Compañía, en referencia al oficio BEV-GGG-2013-O-509 remitido por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda el 3 de abril de 2013 mediante el cual nos informan: "la operación de compra venta de cartera comercial con garantía hipotecaria y cesión de derechos de crédito al Banco del Estado; dentro de esta cartera se halla el Proyecto "Primavera", el mismo que fuera financiado en su momento por el BEV. En consecuencia los desembolsos, la administración, y recuperación de los recursos con cargo al Proyecto, le corresponden al Banco del Estado a partir del 2 de Abril del 2013, quien ejerce la titularidad de todos los derechos derivados de esta operación de crédito", se informa a la Junta de accionistas que el Banco del Estado tiene un Reglamento y Políticas aprobadas deficientes para las necesidades del negocio inmobiliario, lo que ha generado inconvenientes especialmente en el proceso de liberaciones hipotecarias cuando las garantías están al límite. Se dispone por unanimidad la realización de las gestiones pertinentes para informar al Banco del Estado de los procedimientos habitualmente utilizados en el negocio inmobiliario, que dé agilidad a los procesos legales del proyecto.

Por agotado el orden del día de la convocatoria a junta, se concede un receso para la redacción del acta correspondiente, la misma que una vez leída a los presentes, es aprobada y ratificada por unanimidad de los integrantes del capital y en prueba de ello firman:

Econ. Walter Edison Mera Galarza
C.I.: 130004627-1



CONSTRUCTORA
TERCER MILENIO
S.A.
CALLE 1000
S. MEXICO - PORTOVIEJO
TEL: 022 444 444 CEL: 099 1385407
RUC: 139174189801

Ing. Walter David Mera Menéndez
C.I.: 171385407-1