

ACTA DE LA SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA OSA S. A., CELEBRADA EL 14 DE JUNIO DEL 2013.

En la ciudad de Guayaquil, hoy viernes catorce de junio del dos mil trece, siendo las nueve horas doce minutos, en el salón de negocios, del hotel Ramada, ubicado en malecón Simón Bolívar No. 606 y Manuel de Luzarraga, con el propósito de celebrar una junta general extraordinaria de accionistas convocada por el Gerente de la Compañía, se reúnen los accionistas de INMOBILIARIA OSA S. A., señores: La compañía Maint Cia. Ltda., propietaria de propietaria de ochenta y cinco mil quinientas noventa y nueve (85.599) acciones ordinarias, con derecho a igual número de votos, representada por el Ab. Pedro Cedeño Cedeño, mediante carta poder suscrita por el Dr. Francisco Cucalón Rendón, en su calidad de Presidente de Maint Cia. Ltda.; y el Ing. Franklin Cedillo Aguirre, propietario de una (1) acción, con derecho a igual número de votos, representado mediante carta poder por la señora Myrian Viera de Cedillo; los cuales representan la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía, que es de Ocho mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 8.600,00), dividido en ochenta y seis mil (86.000) acciones ordinarias y nominativas de diez centavos de dólar de los Estados Unidos de América (USD 0,10) cada una.- Se encuentran también presentes el Ab. Oscar Rodríguez Luque, Delegado de la Superintendencia de Compañías, por pedido del accionista Sr. Franklin Cedillo Aguirre, el Ab. César Villavicencio Solórzano, Gerente de la Compañía y la señora Mónica Sañay Carabajo.- Por inasistencia del titular y unanimidad de los presentes, para que dirija la junta se nombra como Presidente Ad-hoc al Ab. Cesar Villavicencio Solórzano y para que actúe en la Secretaría, a la señora Mónica Sañay Carabajo quien actuará como Secretaria Ad-hoc de la junta.- En acatamiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías, la Secretaria elaboró de inmediato la Lista de Asistentes, que se adjunta al expediente, con la que se constató que los presentes representan la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía, por lo que el Presidente Ad-hoc Ab. César Villavicencio, declaró legalmente instalada la junta general extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria OSA S.A., convocada mediante publicación en el diario El Meridiano, de esta ciudad, en su edición correspondiente al día miércoles 29 de Mayo del 2013, la misma que dice: **"CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA OSA S.A.** Se convoca a los señores accionistas de la compañía INMOBILIARIA OSA S.A., y de manera especial e individual al CPA Rommel Stalin Jara Reyes, Comisario de la Compañía, a una sesión de junta general extraordinaria de

accionistas a celebrarse el día viernes 14 de junio del 2013, a las 09h00, en Hotel Ramada, situado en la calle Malecón 606 y Manuel Luzarraga, de esta ciudad Guayaquil, para conocer y resolver respecto de los puntos siguientes:

- 1.- Lectura y aprobación del Informe del Gerente del ejercicio económico del 2012.-
- 2.- Lectura y aprobación del Informe de Comisario del ejercicio económico del 2012.
- 3.- Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012.-
- 4.- Resolución sobre el destino de las utilidades o pérdidas correspondiente al ejercicio económico del 2012.-
- 5.- Nombramiento de Comisario para el ejercicio fiscal 2013.-

El balance general y estado de pérdidas y ganancias y los informes estarán a disposición de los señores Socios para su conocimiento en las oficinas de la compañía, conforme al Art. 292 de la Ley de Compañías a partir de la presente fecha.- Guayaquil, 29 de Mayo del 2013.- AB. CESAR VILLAVICENCIO SOLORZANO.- GERENTE".- Una vez realizada la lectura de la convocatoria, el Presidente dispone se pase a tratar el primer punto de la misma, que dice: **1.- Lectura y aprobación del Informe del Gerente del ejercicio económico del 2012.-** Toma la palabra el Ab. Cesar Villavicencio quien da lectura a su informe anual de labores, el mismo que se adjunta al expediente; concluido lo cual, lo pone a consideración de la junta.- Interviene la Señora Myrian de Cedillo y a nombre de su representado el accionista Franklin Cedillo dice: Según los estatutos, artículo Décimo Segundo, de Inmobiliaria OSA S. A., dice que las convocatorias se hará en uno de los diarios principales del domicilio de la compañía, y en las oficinas de la compañía y en el artículo Décimo tercero, las juntas generales ordinarias y extraordinarias, los asistentes deben declarar por unanimidad la aprobación de la junta y por lo tanto yo declaro que no estoy de acuerdo con la celebración de la junta.- Interviene el Ab. Pedro Cedeño y a nombre de su representada Maint Cía Ltda., aclara que la disposición estatutaria leída por la señora Myrian de Cedillo dice relación con el Art. 238 de la Ley de Compañías, para el tratamiento especial de la junta que en doctrina se conoce como universal, donde se obvia el requisito de la convocatoria previa siempre que estuviere presente la totalidad del capital social suscrito y los asistentes estuvieren de acuerdo en la celebración de dicha junta, lo cual no es el caso, a pesar de encontrarse presente el 100% del capital social pagado, por cuanto esta junta está reunida por convocatoria realizada por la prensa en la forma establecida en la ley, es decir mediando los 15 días que establece el art.292 de la Ley de Compañías y en este caso resulta evidente que la intensión de la señora

representante del otro accionista lo que persigue es molestar, dado que aparenta confundir el domicilio social de la compañía referido a una circunscripción territorial con la dirección de la oficina de la compañía.- Interviene el Presidente de la compañía para solicitar el pronunciamiento de la junta respecto del punto del orden del día que ha sido leído y que se está tratando.- Interviene el Abogado Pedro Cedeño y por los derechos que representa del accionista MAINT Cía. Ltda., propone que el informe de Gerente que ha sido leído sea aprobado sin modificación, consecuentemente consigno mis votos por dicha aprobación; la Sra. Myrian de Cedillo, a nombre de su representado, razonando su voto señala que el informe del Gerente Ab. Cesar Villavicencio, no me da la más mínima confianza en vista de la venta fraudulenta de las oficinas donde funciona Maint Cía. Ltda., realizada por este señor Gerente, cabe recalcar que siendo Maint Cía. Ltda., dueña del 99,9% de Inmobiliaria OSA S. A., mi esposo Franklin Cedillo Aguirre poseedor del 33% de participaciones sociales de MAINT CIA. LTDA., es también dueño de las oficinas de MAINT CIA. LTDA., ésta venta ilegal fue hecha sin conocimiento previo de una junta de Maint por lo tanto no tuve conocimiento de esta venta y siendo Franklin Cedillo, Presidente de Inmobiliaria OSA S. A., en esa fecha que se realizó la venta, venta fraudulenta que fue uno de las causales de la intervención de la compañía Maint Cía. Ltda., voto en contra del informe de Gerente de Inmobiliaria OSA, Ab. Cesar Villavicencio por no ser una persona confiable.- No existiendo otro accionista que deba consignar su voto, el Presidente dispone se proclamen los resultados, cuyo resultado es de 85.999 votos a favor y 1 voto en contra, por lo cual la moción queda aprobada.- Interviene el Presidente de la Junta de Accionistas para disponer se continúe con el segundo punto del orden del día, que dice: **2.- Lectura y aprobación del Informe de Comisario del ejercicio económico del 2012.-** por pedido del Presidente la señora secretaria da lectura al informe de Comisario concluido lo cual interviene el Ab. Pedro Cedeño Cedeño y a nombre de la compañía Maint Cía. Ltda., expresa que el informe del señor comisario escuchado en esta junta no es sino el reflejo de la situación de la misma al 2012 y da cuenta al cumplimiento de las obligaciones a cargo del señor Gerente, por lo cual propone su aprobación y en consecuencia a nombre de Maint Cía. Ltda., mis votos son por la aprobación de dicho informe.- Toma la palabra la señora Myrian de Cedillo y a nombre de su representado expresa: respecto al informe del Comisario CPA. Rommel Jara Reyes, deseo dejar constancia que en la dirección registrada de Inmobiliaria OSA, calle Chile 320 entre Luque y Aguirre Mezzanine, no existe persona alguna y permanece cerrada todo el tiempo, por esta razón es la imposibilidad

de retirar los balances a su debido tiempo esto ha sido una tónica ya desde años anteriores de que esta oficina permanece cerrada siempre, es por eso que el día de hoy aquí en la junta lo he podido contactar al señor Gerente, Cesar Villavicencio, para que me sea entregado el balance que me acaba de entregar, lo cual indica la falta de transparencia y el ocultamiento de información al Socio Franklin Cedillo, dejo constancia que el balance de Inmobiliaria OSA 2012, me acaban de entregar en este momento, aquí en la junta, por ni siquiera conocer a este señor Rommel Jara Reyes y por no haber tenido el balance según lo indica la ley con la anticipación necesaria, voto en contra del informe del comisario.- No existiendo otro accionista que deba consignar su voto, el Presidente dispone se proclamen los resultados, cuyo resultado es de 85.999 votos a favor y 1 voto en contra, por lo cual la moción queda aprobada.- Continúa en uso de la palabra el Presidente Ad-hoc para señalar que Inmobiliaria OSA, tiene un solo funcionario que soy yo y no solo trabajo en oficina, para estar todo el día ahí, trabajo también en la calle cumpliendo las diligencias inherentes a mi profesión y por eso no estoy siempre en la oficina; sin embargo la señora recién el día de hoy deja una nota para solicitarme copias de los balances y esperó el día de hoy para pedirlo; si ella hubiera ido a la oficina a pedir los documentos, bien pudo hacerme conocer de su visita a través de cualquier vecino de piso, pero no lo ha hecho, razón por la cual solicita se pase a tratar el siguiente punto del orden del día, el mismo que dice: **3.- Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012.**- Interviene el Ab. Pedro Cedeño Cedeño y a nombre de su representada la compañía MAINT Cía. Ltda., manifiesta que el balance y anexos han estado a disposición de los accionistas, para su revisión y estudios, conforme lo dispone el art. 292 de la Ley de Compañías, con la suficiente antelación, de manera que quienes hubiesen tenido un real interés en conocer los resultados económicos del ejercicio, han tenido tiempo suficiente para la revisión de los documentos, razón por la cual consigno mis votos por la aprobación del balance y sus anexos, presentados por el Gerente de la compañía Ab. César Villavicencio; la señora Myrian de Cedillo, por los derechos que representa del accionista Franklin Cedillo Aguirre, razonando su voto expone: el balance de Inmobiliaria OSA, correspondiente al ejercicio 2012, viene arrastrando saldos iniciales que no han sido los indicados con la realidad de las operaciones hechas por el Gerente Ab. Villavicencio, ya que la venta de las oficinas fue realizada en el año 2011, por lo tanto arrastra esos saldos

iniciales no confiables por la venta fraudulenta realizada a la compañía Paramaribo S. A., quien en la actualidad alquila las oficinas a Maint Cia. Ltda., es decir, que mientras el socio Franklin Cedillo compró las oficinas, las remodeló y las habilitó para el funcionamiento de Maint Cia. Ltda., siendo Maint dueña pasó a ser inquilino, pagándole mensualmente a Paramaribo S. A., y sin recibir ni un solo centavo por dicha venta, siendo socio indirecto por ser propietario del 33% de la Compañía Maint, por lo tanto voto en contra de este balance.- No existiendo otro accionista que deba consignar su voto, el Presidente dispone se proclamen los resultados, cuyo resultado es de 85.999 votos a favor de la aprobación del balance y anexos y 1 voto en contra, por lo cual la moción queda aprobada.- Interviene el Presidente de la Junta de Accionistas para disponer se continúe con el cuarto punto del orden del día, que dice: **4.- Resolución sobre el destino de las utilidades o pérdidas correspondiente al ejercicio económico del 2012.** Interviene el Ab. Pedro Cedeño Cedeño y nombre de su representado Maint Cia Ltda., expone que la compañía Inmobiliaria OSA S. A., hace pocos meses atrás, fue declarada disuelta por el Ab. Roberto Ronquillo, Director Jurídico de Disolución y Liquidación de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, pero como dicha resolución hacía mención a hechos inexactos, se apeló y pidió la revocatoria de la misma, error que al ser aceptado por el superior, resolvió aceptar la impugnación del Ab César Villavicencio y dejó sin efecto la resolución de disolución anticipada de la compañía; como la compañía, para poder desarrollar sus actividades societarias requiere de mucho dinero, se consultó verbalmente al otro socio representado hoy por la señora Myrian de Cedillo, la posibilidad de hacer inversiones adicionales para realizar las actividades para las cuales se constituyó la compañía y ante la manifestación de no tener interés por hacerlas, expresado también de manera oral, se decidió disolverla en forma voluntaria y anticipada para proceder a la liquidación de la compañía.- Consecuentemente, las utilidades que arroja el 2012, a nombre del accionista a quien represento en esta junta, propongo sean retenidas para que se cubran los gastos que la liquidación anticipada de la compañía va a demandar, por lo que los votos que represento son a favor de que se pase a elaborar un fondo de reserva especial para que se cubran los gastos de la liquidación.- Toma la palabra la Sra. Myrian de Cedillo, y a nombre de su representado el accionista Franklin Cedillo, en este punto, de resolución sobre el destino de utilidades o pérdidas del ejercicio económico 2012, deseo preguntarle al Ab. Villavicencio por qué razón el balance del año 2011, fue ingresado recién a la Superintendencia de Compañías, el 12 de marzo del 2013, siendo que la junta que aprobó ese

balance fue de septiembre 2012, seis meses después de haberse realizado la Junta de Accionistas, o es que éste ingreso de balances en el 2013 es alguna sustitutiva o cuál es la explicación para haber esperado 6 meses para ingresar el balance a la Superintendencia de Compañías; de lo que entiendo, los balances deben ser ingresados a la Superintendencia de Compañías una vez que han sido aprobados en la junta y no 6 meses después, hago entrega del registro de la Superintendencia de Compañías, donde indica la fecha 12 de marzo de 2013, como fecha de haber ingresado el balance del 2011, para que se adjunte al expediente; por lo que en este punto 4, mi voto es en contra de lo que propone el Ab. Pedro Cedeño, representante de Maint, sobre hacer la reserva de estas utilidades por lo que reitero mi voto es en contra.- Interviene el Presidente Ad-hoc Ab. César Villavicencio, para manifestar que al no existir unanimidad respecto al destino de las utilidades, se debe proceder conforme lo establece la ley esto es el reparto de cuando menos el 50% de las utilidades para dividendos, de conformidad con el Art. 297, inciso 4, de la Ley de Compañías, disponiendo se pase a tratar el siguiente y último punto del orden del día, que dice: **5.- Nombramiento de Comisario para el ejercicio fiscal 2013.-** Toma la palabra el Ab. Pedro Cedeño y a nombre del accionista Maint Cía. Ltda., señala que en razón de que la compañía va a continuar operando por algunos meses durante el año 2013, propongo se reelija al Comisario Rommel Jara Reyes, porque su desempeño se ha desarrollado con respeto a las normas legales aplicables al cumplimiento de su función, por lo que los votos que represento son a favor de dicha reelección; la Sra. Myrian de Cedillo a nombre de su representado, señala que en vista de no haber tenido la oportunidad de conocer al CPA. Rommel Jara Reyes, ni tampoco conocer su curriculum, ni ninguna información sobre esta persona que realiza las funciones de Comisario, quien en ningún momento ha mencionado, en ningún informe, de ningún año, desde que ejerce su cargo, las anomalías existentes en esta empresa como la venta fraudulenta del único bien inmueble de las oficinas de Maint Cía. Ltda., ubicadas en Tomás Martínez 102 y Malecón Simón Bolívar, en vista de que el señor Comisario Rommel Jara, no ha cumplido con su función de controlar las transacciones realizadas por esta administración del Ab. César Villavicencio, mi voto es en contra de la reelección del CPA. Rommel Jara, porque le han sido invisibles todas las irregularidades de esta empresa, apoyando de una forma directa y complaciente al administrador Ab. César Villavicencio, reitero mi voto en contra.- No existiendo otro accionista que deba consignar su voto, el Presidente dispone se proclamen los resultados, cuyo resultado es de 85.999 votos a favor de la reelección del Comisario y 1 voto en contra, por lo cual la

moción queda aprobada.- Con lo cual, habiendo sido tratados todos los puntos del orden del día materia de la convocatoria a esta junta y siendo las 10H13, se da por terminada la sesión, quedando encargada la Secretaria ad-hoc de elaborar la correspondiente acta de la junta, la misma que luego de firmada deberá hacer entrega de una copia al señor Delegado de la Intendencia de Compañías, dentro del plazo previsto en el Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, para la elaboración del correspondiente informe.



Ab. Cesar Villavicencio S.
Presidente ad-hoc



Ab. Mónica Sañay Carabajo
Secretaria ad-hoc