

URBACLUB S.A.

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Urbanización Club el Rosario "Urbacub S.A." - 2da. Convocatoria,

Jueves 27 de Abril del 2017

De conformidad con lo establecido en los artículos 236 de la Ley de Compañías, en concordancia con el artículo Primero del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas emitido por la Superintendencia de Compañías; artículo décimo de los Estatutos Sociales y demás disposiciones legales y estatutarias, mediante aviso de prensa realizado en el Diario La Hora de la ciudad de Quito el día 19 de Abril del 2017, se publicó la Segunda Convocatoria a Junta General Ordinaria a los señores Accionistas y de manera especial al Comisario de la Compañía Urbanización Club El Rosario "URBACLUB S.A.", Lic. Medardo Villacís V., a efectuarse el día Jueves 27 de Abril del 2017 a las 17h00 en el local del edificio SIDEN ubicado en la calle Londres N39-165 e Iñaquito, de la ciudad de Quito, para tratar el siguiente Orden del día:

1. Lectura y aprobación del Informe de la Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2016.
2. Lectura y aprobación del Informe de Comisario responsable del año 2016.
3. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del Ejercicio Económico correspondientes al año 2016.
4. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico del año 2017 y fijación de su honorario.
5. Contratación de Auditoría Externa.

Para esta Junta se convoca de manera especial e individual al Sr. Lic. Medardo Villacís Villacís, Comisario de la Compañía.

Por tratarse de la segunda convocatoria se advierte que la Junta se reunirá con el número de accionistas presentes.

Los Balances e Informes se encuentran disposición de los señores accionistas en las Oficinas de la Compañía, ubicadas en las calles Bogotá Oe4-34 y Venezuela de la ciudad de Quito, en horario de 15h00 a 18h00 de lunes a viernes.

Instalación de la Junta:

Siendo las 17h30, la Presidenta Ejecutiva agradece la presencia de los señores accionistas y pide a quienes no han registrado su asistencia, lo hagan de inmediato. Así mismo pide a los asistentes que en honor al tiempo, al hacer uso de la palabra indique el número que se les asignó al ingreso, para su mejor identificación y pide que sus intervenciones se atengan al punto que se está tratando y sean claros y concisos en el uso de la palabra. Solicita al Vicepresidente - Secretario Ing. Fernando Duque

Calisto, verifique la asistencia. Menciona que por tratarse de la segunda convocatoria, la Junta se puede instalar con los accionistas que se encuentren presentes.

El Secretario: Solicita a los accionistas, que al momento de ingresar a esta sala, quienes vengan en representación de otro accionista, deben entregar la respectiva delegación escrita y presentar su cédula de identidad. Señala además que al ingresar a la Junta, a cada accionista se le entrega un número de identificación que deberá indicar al intervenir manifestando su criterio.

La Presidenta Ejecutiva declara instalada la Junta General Ordinaria de Accionistas de Urbanización Club el Rosario "URBACLUB S.A.", y solicita al Vicepresidente-Secretario se sirva dar lectura al Orden del Día.

Luego de que la Junta escucha la lectura del Orden del Día, la Presidenta solicita a los señores accionistas su aprobación para tratar cada uno de los puntos. Se toma votación del Orden del Día. Se aprueba por unanimidad.

La Presidenta informa que de conformidad con el Art. 243 de la Ley de Compañías, los Administradores (Presidenta, Vicepresidente y Comisario) no podrán votar en la aprobación de los Informes, Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, y obligatorias a todos los accionistas aun cuando no hayan asistido a la Junta. Así damos inicio a la Junta General.

Presidenta: Señor Secretario, proceda a dar lectura al primer punto del Orden del Día.

1.- Lectura y aprobación del Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2016

Presidenta: Señor Secretario por favor de lectura del informe de Presidencia.

Secretario: El Secretario da lectura al Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2016

Presidenta: Está a consideración de la Junta el Informe de la Presidencia de URBACLUB S.A. por el año 2016. Si hay alguna observación, algún criterio o aclaración por favor que lo soliciten.

N° 253 Galo Ruiz: Pide se aclare por el pago de los Impuestos Prediales, pues se dice en el Informe de la Sra. Presidente Ejecutiva que el GADMUR ya no los cobra porque está en trámite de expropiación, pero también se indica que en DMQ está pendiente del cobro de la Patente Municipal.

Presidenta: Si se observa en el punto 3.3.2 del Informe, se dice que se encuentran pagados los impuestos prediales al Distrito Metropolitano de Quito correspondientes a las oficinas, y que está pendiente el pago de la Patente Municipal, pues la constitución de la empresa y las oficinas están registradas en Quito. Este pago pendiente no se ha podido cumplir por falta de recursos, lo que se informó en una de las anteriores Juntas Extraordinarias. Con el GADMUR - Municipio de Rumiñahui ya no tenemos nada pendiente pues se ha ejecutado la expropiación de la hacienda.

N° 253 Galo Ruiz: Me permito observar que en el Informe en el punto 1.2 Juicios y Demandas, se pasa del literal d) al a) y parece que es un error de mecanografía?

Presidenta: Si, en efecto, el punto no es a) sino que es e). Corregiremos ese error.

N° 253 Galo Ruiz: En el juicio con el Dr. Salazar, se observa que hay valores pendientes y que luego de la sentencia se registrará.

Presidenta: Reclamamos un valor por U\$15.000, y en caso de Sentencia favorable se registrará el valor que dicte el Juez, mientras tanto no podemos registrarlo contablemente porque distorsiona las cuentas por cobrar. En el caso del Sr. Gómez, el Juicio Ejecutivo por Terminación de Contrato esta en segunda instancia, se trataban de U\$20.000 que constan en el Acta Transaccional, pero según nuestros registros constan U\$16.641 como cuenta antigua, está por registrar si la sentencia es favorable.

N° 237 Vicente Quisanga: En los antecedentes dice "SFP Servicios Profesionales Integrados?" esto no coincide con URBACUB S.A.

Presidenta: Esto se ha explicado en varias oportunidades, pues así se llamó la compañía en un principio, y luego de que se adquirieron las acciones, se llamó URBACUB S.A. Así consta en escrituras.

N° 253 Galo Ruiz: Preferiría tratar la Recomendación 7.1 referente a Utilidades. Apruebo que se mantenga lo que propone la Presidencia como un respaldo de la Compañía.

Presidenta: Alguien se opone?

N° 034 Raúl Borja: Quisiera aclarar el punto 2.2.4 sobre la casación.

Presidenta: Los Jueces nos negaron el pedido de Aclaración, y seguimos con el Recurso de Casación, pues eso decidió la Junta, pero algo que hemos visto inusual, la forma vertiginosa como actuó la justicia. El 01 de Diciembre presentamos el Recurso de Casación, y el 02 de Diciembre fue negado.

N° 034 Raúl Borja: Según el punto 2.2.4 Recurso de Aclaración y de Casación, Pedimos el Justo Precio?

Presidenta: Por supuesto, para eso es el juicio de Expropiación. El Recurso de Aclaración lo realizamos una vez conocida la sentencia y la Casación fue un recurso que decidió la Junta mediante Resolución y teníamos que dar cumplimiento. Los dos recursos fueron negados.

Presidenta: Alguna otra pregunta? Bien, como no hay otra pregunta? Por favor levanten la mano quienes aprueban el Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2016 (levantan la mano todos los presentes)

Por favor levante la mano si alguien no lo aprueba? Señor Secretario alguien levanta la mano?

Secretario: No señora Presidenta, la aprobación es unánime por mayoría absoluta ya que nadie lo desaprueba.

RESOLUCION:

1. Aprobar en su totalidad el Informe de presentado por la Presidenta Ejecutiva y encargar al Directorio de cumplimiento a las recomendaciones, así como la aplicación del punto 2.5.

Presidenta: Señor Secretario, pasemos al siguiente punto del Orden del día.

2. Lectura y aprobación del Informe de Comisario responsable del año 2016

El Secretario da lectura al Informe del Comisario.

Presidenta: Esta a consideración de los señores accionistas el Informe de Comisario del año 2016. Hay alguna pregunta?

Nº 253 Galo Ruiz: Señor Comisario, le agradeceré se sirva aclarar sobre el 15% de Utilidades de trabajadores, pues con una utilidad de U\$ 2.275 los trabajadores reciben U\$341, pero en el año 2016 con U\$62.670 de utilidad reciben cero dólares?

Comisario: En el año 2016 no hay trabajadores con relación de dependencia según el Código del Trabajo. La Presidenta recibe honorarios y viáticos, la Sra. Contadora también y los Abogados cobran a su vez honorarios profesionales.

Presidenta: Señores accionistas, alguna observación adicional? Por favor señor Secretario verifique los accionistas que levanten la mano para aprobar el Informe de Comisario (prácticamente todos); alguien no está de acuerdo con el Informe del Comisario? (Nadie levanta la mano)

Presidenta: En vista de que no hay ninguna pregunta respecto al Informe del Comisario, se aprueba por unanimidad.

RESOLUCIÓN:

2. La Junta toma conocimiento y aprueba el Informe de Comisario del ejercicio 2016.

Presidenta: Señor Secretario, pasemos al siguiente punto del Orden del día.

3. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del Ejercicio Económico correspondientes al año 2016.

Presidenta: Señores accionistas, vamos a dar unos 10 minutos para que ustedes revisen los Estados Financieros, y les recuerdo que estos documentos estuvieron en las oficinas a disposición de ustedes desde hace quince días, fecha de la Convocatoria a esta Junta que se publicó por la prensa y que se envió por e-mail a quienes han mantenido actualizada su dirección electrónica.

Aprovecho la oportunidad para solicitar que en esta Junta Ordinaria se adopte una Resolución y pedir a todos los accionistas que actualicen sus datos personales como, teléfonos celular, de su domicilio y trabajo, e-mail, y dirección domiciliaria, para que URBACUB S.A. y su Presidenta pueda comunicar cualquier novedad. Así mismo salvamos nuestra responsabilidad si así no lo hace, a más tardar hasta el 30 de Junio del presente año 2017.

Nº 253 Galo Ruiz: Tengo cuatro preguntas que deseo realizar:

- a) No consta en Cuentas por Cobrar, el valor que anteriormente se fijó como "alícuota mensual de accionistas" y que los morosos pagarían un interés, tasa pasiva de BCE
- b) En Cuentas por Pagar constan US\$21.896,00 a que corresponde?
- c) Revaluación de terrenos, tenemos US\$ 639.778,00? y como se calculó.
- d) Patrimonio, restados de NIFS US\$674.174,00.

Sra. Contadora CPA Concepción Salguero: Sobre las Cuentas x Cobrar, de los aportes que los socios deben pagar, tenemos que emitir una factura cuando se acercan a pagar sus alícuotas, y si nosotros hacemos una Provisión estaríamos aprovisionando un ingreso que repercutiría en un Impuesto a la Renta más elevado, por disposiciones legales y luego de consultar con el SRI, registramos como extracontable quienes no se han acercado a cancelar y que están pendientes sus obligaciones, desde luego ese control llevamos con la Presidencia, y el valor aproximado asciende a US\$200.000,00.

Presidenta: En este valor incluimos hasta el año anterior, y disculpen pero cometí un error pues estaba incluyendo los Aportes para Futura Capitalización, y no es así, pero estamos alrededor de US\$100.000,00 porque se registran desde el año 2014, 2015 y 2016, y ya corre el año 2017, pero son aproximadamente US\$38.000,00 anuales que se había previsto para cubrir gastos de la Compañía. Si eso lo multiplicamos por los años que tenemos pendiente, y le restamos el valor de lo que los accionistas han pagado, estamos llegando aproximadamente a unos US\$100.000, y si esos cien mil dólares los registramos y lo multiplicamos por el 22% que es el Impuesto a la Renta, prácticamente la mayor parte se iría en Impuesto a la Renta. Es por eso que frente al pago entregamos la factura y registramos el ingreso efectivo.

Sra. Contadora: Ahora veamos las Cuentas por Pagar. Se encuentran incluidos por ejemplo algunos valores de garantía de los arrendatarios que no se han acercado a la compañía, como el Sr. Amagua, Eugenio Campo, Alejandro Horra que falleció. Tenemos un Anticipo de clientes por US\$720 por pagar, una cuenta por pagar a CRITERIA por US\$8.000,00, al Abogado le debemos US\$ 8.500 de una factura ya entregada, y otros valores menores que llegan a unos US\$2.000

Nº 253 Galo Ruiz: La única inquietud es por los US\$8.500 que corresponde a CRITERIA. Es un saldo que debíamos anteriormente? Debíamos US\$18.000 iniciales, pero lo hemos ido pagando o se ha ido deduciendo.

Presidenta: A CRITERIA le hemos pagado unos US\$2.000 y ellos debían entregarnos la información, pero como no han cumplido, no podemos pagarles, además han transcurrido más de cinco años, y tal vez en este año podríamos darle de baja.

Sra. Contadora: También por criterio de NIFS tendríamos que liquidar algunas cuentas este año.

Nº 253 Galo Ruiz: Esto se debe considerar incluso tratándose de juicios, que demoren mas de 5 años?

Comisario: En estos casos la empresa puede darlos de baja pues no se sabe que va a pasar con ese valor, y según la Ley de Régimen Tributario Interno, si posteriormente se recauda esos valores, se lo considera como Otros Ingresos que también son tributables. Cuando se da de baja, es un valor que se deduce de los ingresos

N° 253 Galo Ruiz: Antes se hacía esto como Cuentas de Orden.

Comisario: La Ley permite dar de baja si no, nos cobran luego de 5 años, pero las empresas deben mantener un Control extra Contable, especialmente para saber que acciones se han realizado para recaudar esos valores.

Presidenta: Estas son decisiones que anteriormente nos daban dificultades, por ejemplo en el juicio que establecía el Dr. Sacoto, primero por US\$450.000,00 tendríamos que haber registrado esa cuenta que hubiera distorsionado seriamente los estados financieros. Igualmente en la demanda que nos puso por US\$ 5'000.000,00 que en este caso ni el patrimonio nos habría alcanzado para cubrir o demostrar un estado financiero real.

Sra. Contadora: El valor de los terrenos se tomó de las Cartas Prediales, el 2012-Ene-01 al realizar los ajustes de NIFF's por primera vez.

Comisario: Este ajuste se realizó el 01 de Enero del 2012, porque antes se mantenía según el costo histórico el terreno y el edificio, y había que hacer un avalúo con un perito, o tomar el valor de las cartas prediales que se conoce como Costo Atribuido.

Presidenta: Señores accionistas, alguna pregunta adicional que deseen realizar? Por favor señor Secretario verifique los accionistas que levante la mano para aprobar el Informe de Comisario (prácticamente todos); alguien no está de acuerdo con el Informe del Comisario? (Nadie levanta la mano), entonces todos los presentes aprueban el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del ejercicio económico correspondiente al año 2016.

RESOLUCIÓN:

3. Aprobar el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del ejercicio económico 2016.

Presidenta: Señor Secretario, pasemos al siguiente punto del Orden del día.

4. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico del año 2017 y fijación de su honorario.

Comisario: Sra. Presidenta, señores accionistas, les agradezco la confianza en mí depositada, y en este momento debo retirarme de esta Junta General. Buenas noches.

Presidenta: Agradeciendo al Sr. Comisario Lic. Medardo Villacís, procedamos con este punto del Orden del Día. Hay algún nombre o propuesta para designar Comisario?

N° 253 Galo Ruiz: Sra. Presidenta, cuantos años nos ha acompañado el Sr. Comisario, y cuál es su honorario?, y considera usted si el Lic. Villacís podría aceptar que continúe en esta responsabilidad?

Presidenta: El honorario del Comisario ha sido de US\$600 anuales y nos ha colaborado por tres años. Nos da informes trimestrales.

N° 253 Galo Ruiz: Gracias Sra. Presidenta, y propongo que se le ratifique al Lic. Villacís en sus funciones y que su honorario sea de US\$700 anuales.

N° 230 Jeaneth Pesantes: Apoyo la propuesta del Eco. Ruiz.

Presidenta: Señor Secretario, por favor consulte telefónicamente al Lic. Medardo Villacís si aceptaría continuar el presente año como Comisario de URBACCLUB con un honorario de U\$700 por año.

Secretario: (llamando al celular del Lic. Villacís) Sra. Presidenta, el Lic. Medardo Villacís acepta esta propuesta y agradece la confianza en él depositada.

RESOLUCIÓN:

4. Nombrar como Comisario de URBACCLUB S.A. al Lic. Medardo Villacís Villacís para el ejercicio económico 2017, con un honorario de U\$700,00 anuales.

Presidenta: Señor Secretario, pasemos al siguiente punto del Orden del día:

5. Contratación de Auditoría Externa.

Presidenta: Hago conocer a los señores accionistas, que por disposición de la Superintendencia de Compañías, a partir de este año 2017 toda compañía que tenga un Patrimonio mayor de U\$500.000,00 debe mantener una Auditoría Externa a sus Estados Financieros, y tentativamente podría costar unos 1.500 a 2.000 dólares.

Por tal motivo hemos realizado algunas consultas y tenemos tres empresas que podrían tomar esta responsabilidad, pues anteriormente ya hemos realizado algunas consulta tributarias y contables, para conocer sobre el pago de Impuesto a la Renta en el caso de la expropiación de la hacienda, y estas empresas son:

- A) Centuria;
- B) Abad y Campos; y
- C) Carlos Aguirre.

Por lo expuesto, pedimos a la Junta nos de instrucciones para iniciar conversaciones, y evaluar la mejor opción. O si alguno de los presentes nos podrían dar referencias de alguna empresa especializada?

Nº 253 Galo Ruiz: Me permito sugerir que se haga un pequeño concurso en sobre cerrado con un mínimo de bases como por ejemplo, años de experiencia, valor a cobrar, ámbito de acción, que sea reconocida por la Superintendencia de Compañías, etc., y que sea el Directorio que tome la decisión, por delegación de la Junta.

Presidenta: Señores accionistas, si alguien tiene otra opción sobre este punto, por favor que se manifieste. Economista eleva a moción la propuesta? El Economista Ruiz eleva a moción, quien lo apoya? Por favor señor Secretario verifique los accionistas que levanten la mano para aprobar y proceder conforme propone el Ec. Galo Ruiz. (Prácticamente todos); alguien no está de acuerdo con la propuesta? (Nadie levanta la mano)

El Secretario: Sra. Presidenta, todos los presentes aprueban la propuesta del Ec. Galo Ruiz para seleccionar la compañía auditora.

Presidenta: Señores accionistas, entonces procederemos conforme lo aprobado por ustedes para seleccionar la empresa que realice la Auditoría Externa, a ser definida

por el Directorio por delegación de esta Junta General Ordinaria de Accionistas de Urbacclub S.A.

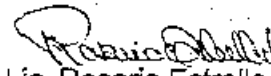
RESOLUCIÓN:

5. Se delega al Directorio para que realice un concurso en sobre cerrado con una base que incluya entre otros: registro en la Superintendencia de Compañías, ámbito de Acción, años de experiencia, valor a cobrar.

6. Solicitar a los accionistas se acerquen a las oficinas de URBACLUB para actualizar sus datos hasta el 30 de junio y cada vez que realicen un cambio de los mismos.

Habiendose tratado los dos puntos del Orden del Día, se da por concluida esta Junta General Ordinaria.

Siendo las 19h25, la Presidenta agradece a los señores accionistas su presencia y colaboración, y declara concluida la Junta General Ordinaria de Accionistas, realizada el día de hoy jueves 27 de Abril del año 2017, con la presencia de **34 accionistas** portadores de 7185 acciones que representan el **31,78% del capital social**, y se establece un receso de 30 minutos para la elaboración de la presente Acta.


Lic. Rosario Estrella Novillo
PRESIDENTA EJECUTIVA


Ing. Fernando Duque Calisto
SECRETARIO