

URBA CLUB S.A.

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS Urbanización Club el Rosario "URBA CLUB S.A." - "1ra. Convocatoria", Viernes 16 de marzo del 2018

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 27 de Febrero del 2018, se publicó la Convocatoria a Junta General Ordinaria a los señores Accionistas y de manera especial a la Sra. Auditora Eco. CPA Silvia López Merino; y al Comisario Lto. Medardo Velazco V., de la Compañía Urbanización Club El Rosario "URBA CLUB S.A.", a efectuarse el día viernes 16 de marzo del 2018 a las 17h00 en el local del edificio SIDÉN ubicado en la calle Londres N39-165 e Iñaquito, de la ciudad de Quito, para tratar el siguiente Orden del día:

1. Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2017
2. Informe de la Auditoría Externa por el año 2017
3. Informe de Comisario responsable del año 2017
4. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del Ejercicio Económico correspondientes al año 2017
5. Recomendación del Directorio sobre el destino de las Utilidades.
6. Nombramiento del Auditor Externo para el año 2018
7. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico del año 2018 y fijación de su honorario.

En la publicación de prensa de fecha 27 de febrero, consta que los Balances e Informes están a 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; y, además los mismos fueron enviados a los e mail registrados por los accionistas.

Presidenta: Solicita al Vicepresidente - Secretario Ing. Fernando Duque Cañizo, verifique la asistencia y señala que de existir quorum, la Junta se instalará luego de que ha transcurrido una hora desde lo señalado en la convocatoria.

Secretario: Al momento se constata la asistencia de 113 accionistas portadores de 13.125 acciones, que representan el 58,05% del capital accionario.

①

4

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

Luego de que la Junta escuchara la lectura del Orden del Día, la Presidenta solicita la aprobación antes de iniciar a tratar cada uno de los puntos. Se toma votación del Orden del Día, el mismo que se aprueba por unanimidad.

Presidenta: Solicito al Señor Secretario, proceda a dar lectura al primer punto del Orden del Día de la convocatoria, documento que junto a los que va a ser tratados hoy fueron enviados a los señores accionistas mediante correo electrónico, la convocatoria fue publicado en el Diario La Hora el 27 de Febrero del presente año.

1.- Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2017

Secretario: Da lectura al Informe de Presidenta Ejecutiva arriba mencionado.

N°063 Hernán Mayorga: Un punto de vista respecto al Informe, quisiera que se de lectura al Informe de Auditoría y del Comisario para luego de eso pasar a aprobarlos.

Presidenta: Siendo este el primer informe de acuerdo al Orden del día, debemos primero considerarlo para luego pasar al siguiente punto del Orden del Día.

N°063 Hernán Mayorga: Así es, pero por eso mismo estoy solicitando la lectura de los tres informes para luego aprobarlos a los tres.

Presidenta: Por lo dicho, debemos seguir el Orden del Día pues los Informes de Auditoría y los de Comisario no son para aprobación sino solo para conocimiento, pues así lo determina la Ley.

Comisario: Buenas noches señores accionistas. Lo que normalmente se hace en las Juntas Generales es justamente lo que se indica en este Orden del Día, primero aprobar el Informe de Administración, luego conocer el Informe de Auditoría y finalmente conocer el Informe de Comisario. Luego de conocidos los tres Informes, se procede a aprobar los Balances

N°188: Ing. Fernando Muñoz: En razón del tiempo y para avanzar esta Junta, quiero proponer la aprobación del Informe de la Administración, con una sola aclaración; en el punto e) donde señala el cumplimiento de las resoluciones, se indica que el valor de cada acción es de 72.34% sobre el cual se harán las Retenciones de acuerdo a la Ley y según el momento que se cobre. He podido verificar los Informes de Auditoría y del Comisario, y creo que esa cifra era estimada en su momento y que debe ser revisada y calculada según el resultado de los Informes porque simplemente en esos Informes se establece un monto de utilidad que es el valor que debe distribuirse entre los accionistas, sin que esto signifique de ninguna manera una cesión de acciones sino simplemente el reparto de las utilidades.

Presidenta: Si, y quiero aclarar que lo que dice el Ing. Muñoz es lo que está indicando ese párrafo, Porque no podíamos pagarles un valor sino bajo una proyección, pero dependiendo de lo que en este año ya con las utilidades resulte, será de definir si es que hay que pagar alguna diferencia a favor de estas cinco personas. USD 72,34 no

es el valor de la Acción que se va a pagar, había de una proyección que se hizo para poder anticipar a personas que manifestaron tener alguna urgencia por la parte económica.

N°188: Ing. Fernando Muñoz: Sí, estoy de acuerdo que cuando se haga una cesión de Acciones se reconozcan los valores que corresponden.

Presidenta: El Economista Ruiz, por favor.

N°250 Eco. Galo Ruiz: Quiero referirme a dos aspectos. Hay una parte donde dice que hay una inversión bancaria de un millón y pico de dólares, que se dice fue realizada previa autorización del Directorio. Sería conveniente mencionar que esa inversión fue autorizada por la Junta de mayo, y conocida por el Directorio, pero no creo que ese fondo debe ser aprobado solo por el Directorio. Con respecto a la última intervención, hay muchas cosas a señalar y aclarar. En lo que se refiere a los Bonos que se han aprobado en Directorio, eso es facultad del Directorio porque la Junta delegó al Directorio para que se definan esos Bonos por la actividad que ha realizado el Directorio, por 7 años que ha trabajado. En este Informe está cómo hasta el final se han presentado acciones legales, para reclamar el Daño Emergente y que tengo entendido son tres veces que se ha presentado y han sido negados.

N°188: Ing. Fernando Muñoz: Con las objeciones de las personas que no han venido y que es por primera vez que los vemos, luego de que dejaron unas Administraciones catastróficas, que mejor no quiero entrar en detalle; se han permitido manifestar sobre esta Administración que se ha bonificado al Directorio, el mismo que fue ratificado en varias ocasiones hasta que se terminen todos los procesos que fueron solicitados anteriormente y nunca fueron implementados por las anteriores directivas.

Presidenta: El Ing. Muñoz ha elevado la propuesta de que apruebe el Informe de la Administración. Quisiera solicitar que levanten la mano quienes **SÍ** apoyan la aprobación. Como veo que quienes aprueban son la gran mayoría, y a pedido de uno de los asistentes para facilitar el cálculo, por favor levanten la mano quienes **NO** están de acuerdo les ruego pónganse de pie para mejor identificación indicando su número de asistencia; Resultados: Se aprueba con el 91,00% del capital social presente y el 9,00% en contra del Informe de la Administración.

RESOLUCIONES:

- 1.1. Se aprueba el Informe de la Presidenta Ejecutiva con el 91% del capital Social Presente y el 9% en contra.
- 1.2. Se aclara el punto e) constante en la página 4 del informe de gestión, enfatizando que el pago del anticipo de dividendos a los cinco accionistas fue en base a una proyección, por lo que el dividendo es solamente para fines del referido anticipo, el mismo que debe re liquidarse una vez que se aprueben los estados financieros del 2017 con el valor y la recomendación sobre la distribución de utilidades.
- 1.3. Ratificar el bono establecido por el Directorio "Que la Presidenta reciba un bono de US 32.000 (treinta y dos mil dólares), el Vicepresidente un bono de US 8.000 (ocho mil dólares), y cada Miembro del Directorio según sus asistencias un bono de US 2.000 (dos mil dólares)" por ser de su

competencia y fue en cumplimiento de la Resolución de la Junta de 27 de abril del 2017, que delegó al Directorio su aplicación.

- 1.4. Ratificar la resolución del Directorio, ejecutada a través de su Presidenta, con la devolución de los aportes que fueron aprobados "Devolver los aportes de acuerdo a los cálculos realizados y que constan en esta acta, conforme las resoluciones de la Junta General de Accionistas del 11 de noviembre de 2016 y 12 de mayo de 2017, y una vez que el Directorio aprobó el Informe presentado por Villaudif Cía. Ltda, en la sesión del 3 de agosto de 2017."
- 1.5. Aclarar y ratificar que fue la Junta General la que autorizó realizar las inversiones y encargó al Directorio de su aplicación y se convalida lo actuado por el Directorio.
- 1.6. Los datos de los estados financieros debe considerar una vez que estos se aprueben en el punto que corresponde, ya que no se aprueban en la lectura de este informe. Deben excluirse en este informe.

Presidenta: Señor Secretario, por favor el siguiente punto del Orden del Día

Secretario: El siguiente punto del Orden del Día es,

2.- Informe de Auditoría Externa Independiente.

Secretario: Da lectura total al mencionado Informe.

Presidenta: Se ha dado lectura y puesto en conocimiento de la Junta el Informe de Auditoría Externa realizado por la compañía SILOMER, Firma, la Auditora CPA Sylvia López Merino. Este Informe corresponde a la parte principal que da la opinión de la Auditoría Externa sobre todos los Estados Financieros auditados, que son aproximadamente unas ocho carpetas más los documentos legales que fueron entregados. Así se ha dado lectura a la opinión que es un resumen de la Auditoría Externa. Debo aclarar que están los soportes,

N° 60 Ing. Wilson Camilo: Aquí dice que es una venta?

Presidenta: Bueno, si es una venta forzosa.

Comisario: Permítame que aclarar. El informe de Auditoría comprende la opinión. En resumen es el trabajo del Auditor. Esto de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría, este es un esquema casi generalizado. Adjunto a este Informe vienen los cuatro Estados Financieros firmados por el Gerente o Presidente de la empresa y por el Contador, adicionalmente vienen las Notas a los Estados Financieros. Así el Informe comprende los tres segmentos, siendo la Opinión lo fundamental, pues allí se indica si están de acuerdo a las normas técnicas internacionales. Puede ser Limpia, con salvedades o se oponen. En nuestro caso ellos manifiestan una Opinión Limpia. Este es una especie de resumen, pues leer el Informe completo son aproximadamente unas 30 paginas.

Presidenta: Es de su conocimiento pero voy a pedir que se vuelva a dar lectura la Opinión del Auditor sobre la gestión de la Administración. El Informe total de Auditoría consta de unas 20 páginas y se realiza sobre los estados financieros que ustedes ya recibieron.

Secretario: Da lectura nuevamente al **INFORME DE AUDITORIA EXTERNA INDEPENDIENTE** con énfasis de la opinión

Comisario: Si me permite Sra. Presidenta, pero debo indicar que como Contador Público también estoy Inmiscuido en las Auditorias Externas, y prácticamente en todos los informes de Auditorias Externas que he visto, los Auditores señalan que han sido contratados para dar su opinión sobre la razonabilidad de los Estados Financieros más no un examen operativo y administrativo de las empresas.

Nº 068 Hernán Arboleda por Consuejo Cevallos: Estoy completamente de acuerdo con el señor Comisario, que los Auditores solo dan su opinión y razonabilidad o no de acuerdo con los Estados Financieros. Esa es su responsabilidad profesional. En el Informe del Comisario si constan los comparativos que estaba pidiendo Bolívar, allí si constan los valores del Balance 2016, cuanto se tiene en el Balance del 2017, cuanto se gastó en el 2016 y en el 2017, entonces al revisar los estados Financieros la Junta tiene la capacidad de aprobarlos o rechazarlos. Gracias.

Presidenta: Señor Secretario. El informe es de conocimiento previo a la aprobación de los estados financieros que ustedes tienen, este documento también fue remitido a los correos,

Nº. 188 Ing. Fernando Muñoz: Ahora solo tenemos que tomar conocimiento más no de votar y aprobar o no, pues todos los accionistas tienen derecho de acercarse a la compañía y revisar los Anexos del Informe de la Auditoría. Así como de todos los Estados Financieros. Aquí estamos conociendo el Informe de Auditoría y en su opinión dice que los estados financieros se presentan en forma razonable.

RESOLUCIÓN

2.1. La Junta General toma conocimiento del informe de Auditoría Externa y de su opinión que dice que los Estados Financieros se presentan en forma razonable y explica el procedimiento de la Auditoría conforme a las normas vigentes; así mismo toma conocimiento de las observaciones que expresan algunos accionistas. Los accionistas pueden acercarse a la compañía y revisar los documentos de soporte. Se establece el plazo de 60 días.

Presidenta: Pasemos al siguiente punto del Orden del Día. Señor Secretario.

Secretario: El siguiente punto del Orden del día es,

3.- Informe de Comisario responsable del año 2017

Se da lectura al Informe de Comisario.

Presidenta: Hemos dado cumplimiento en este punto del Orden del día que es poner en su conocimiento el Informe del señor Comisario sobre el Ejercicio 2017.

Comisario: Para información de los señores accionistas, una vez que se procedió a la expropiación del principal bien de la compañía, y por el cual la aplicación de la norma NIF era positivo, en este año se convierte en resultado negativo, por eso ese valor no se puede tocar mientras no se termine con esos bienes. Además cabe considerar que en las expropiaciones se está exento del Impuesto a la renta.

Nº250 Ego. Galo Ruiz: Como en las expropiaciones se está exento del impuesto a la Renta. En el año anterior hubo un impuesto alto y en el año 2017 un impuesto de cerca de cinco mil dólares. Yo quisiera ahora detenerme en una parte que también lo mencionó el Comisario, que es cuando la Junta aprobó el 10% de reserva y usted señor Comisario menciona que no se ha incluido en los Estados Financieros pero que se realizará una vez aprobados los Estados Financieros. Le ruego una explicación.

Comisario: Lo que pasa es que el Resultado del ejercicio global, tiene que ser aprobado por la Junta, y cuando se vaya a la distribución de Utilidades, habrá que considerar ese 10% como destino de esas utilidades. Yo lo único que hago es reflejar lo que está en la Contabilidad y legalmente no se puede realizar esa provisión antes de la aprobación de los Estados Financieros por la Junta, pues se estaría entrando a un tema que no es legal.

Presidenta: Solamente para informar sobre la aplicación de los Informes, solicito a la Dra. Caicedo Abogada de la Compañía, se sirva darnos a conocer lo que dice la Ley de Compañías.

Dra. Caicedo: En el Art. 231 habla de la Competencia: La Junta General tiene poder para resolver todos los asuntos relativos a los negocios de la compañía y tomar las decisiones que juzgue conveniente en defensa de la misma. También hay que considerar los artículos 319 y 324 y 231 de la Ley de Compañías que habla de la función de la Auditoría Externa.

Presidenta: Está en conocimiento del Informe del Señor Comisario?

Se ha tomado conocimiento y nadie se opone.

RESOLUCIÓN

3.1. La Junta General toma conocimiento del Informe de Comisario y su opinión sobre los Estados Financieros que se presentan en forma razonable no existen observaciones por parte de los accionistas.

3.2. Acoger las recomendaciones que constan en el informe de cuyo cumplimiento es responsable el Directorio.

Pasamos al siguiente punto del Orden del Día.

Secretario: El siguiente punto del Orden del Día es:

4. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del Ejercicio Económico correspondientes al año 2017

Presidenta: Señores accionistas, todos ustedes los recibieron en sus correos electrónicos, por lo que quisiera saber que observación tienen o que explicación aienta.

Nº063 Hernán Mayorca: Debería aclararse cual es el valor nominal, cual es el valor comercial, pues todos debemos saberlo.

Presidenta: Es obvio que todos pueden acceder a esa información vuelvo a repetirle que la información consta en el título y no hay ningún inconveniente, y cuando se

acerca cada uno de ustedes a la compañía se explica detalladamente estos pormenores y el de cada caso particular.

N°162 Ramiro Maruri: En el Estado de Resultados Integral, se menciona unos gastos no deducibles de US\$128.788 que es casi el 42% de los gastos de Administración.

Presidenta: Por una parte se devolvió los aportes a los accionistas que participaron en la venta de 4.000 acciones que finalmente ya no fue necesaria realizar según la Junta un nuevo aumento de capital en este año. Hay una devolución de acciones de aproximadamente USD80.000, de lo que no había que hacer ninguna Retención y allí se considera el Bono que aprobó la Junta para esas personas que se registraron de acuerdo a Resolución de la Junta como servicios prestados y algunos no presentaron factura pero se pagó al SRI el valor que corresponde a la retención.

Hay alguna otra Intervención? De lo contrario pasaríamos a aprobar este punto del Orden del Día. Alguien está en contra? Por favor levante la mano. Votan en contra 1,28% del capital sin considerar a la Presidenta y Vicepresidente. A favor: el 98,72%.

RESOLUCIÓN

1.4. Se aprueban los Estados Financieros con el 98,72%. No participaron en la votación los administradores de la Compañía.

Señor Secretario por favor de lectura al siguiente punto del Orden del Día

Secretario: El siguiente punto del Orden del Día es:

5. Recomendación del Directorio sobre el destino de las Utilidades.

Presidenta: Señor Secretario por favor de lectura de la Recomendación del Directorio sobre el destino de las utilidades.

Secretario: Procede a dar lectura

Luego de realizadas las operaciones, el Resultado del ejercicio económico 2017 a disposición de los accionistas es de 1'866.759,85

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de Mayo del 2017, se resolvió una reserva del 10% que equivale a USD 186.675,99, por lo que el monto de los dividendos a distribuir es de 1'680.083,87. Este resultado dividido para las 22.810 acciones, nos da un valor de USD 74,30 netos por cada acción. La reserva señalada está constituida bajo los lineamientos del Art. 297 inciso tercero de la Ley de Compañías.

Presidenta: Este punto está a consideración de los señores accionistas para que tomen la resolución que estimen adecuada.

N° 132 Carlos Ibarra por Mabelita Ibarra: Hay una utilidad anterior de alrededor de 40.000 dólares. Que destino se van a dar a esas utilidades?

Presidenta: Esas utilidades deben integrarse a los valores aquí mencionados y debo verificar si esos valores ya están integrados a los estados presentados.

N° 132 Carlos Ibarra por Mabeita Ibarra: Insisto, que ese valor de año anterior de 44.000 dólares, se integre a las utilidades de este año.

Presidenta: Si, así se hará si en caso no están consideradas aun. Entonces, vuelvo a preguntar, se aprueba la distribución de los valores según lo ya está mencionado? 2,4,6,8 Por otra parte, quisiera mencionar que la entrega de dividendos para evitar aglomeraciones, se lo haga de acuerdo a la fecha en que cada accionista retiró su título,

N° 054 Alexandra Campos por Ángel Campos: Si estoy de acuerdo que no sea desde la A ni desde la Z, sino según como actuaron los accionistas, eso sería justo. (Aplausos)

N° 188 Ing. Fernando Muñoz: Estoy de acuerdo con el Ing. Ibarra que se integren esos 48.927 más la utilidad de los años anteriores.

N° 132 Carlos Ibarra por Mabeita Ibarra: Estoy de acuerdo con el Ing. Muñoz. Además propongo que se reparta a los asistentes a esta Junta.

Presidenta: Aclaro que aquí hay personas que todavía no han retirado los títulos, hay personas que han perdido sus títulos y ellos deben seguir un trámite que así lo exige la Ley. Por eso hay que entregar a quienes tienen el título listo. Solo estoy esperando que apruebe hoy la Junta. La entrega se realizaría a partir del 02 de Abril.

N°250 Ec. Gabo Ruiz: Hay que hacer una Junta para definir el destino de la empresa, y se presenten algunas alternativas.

Presidenta: Quiénes están de acuerdo con la distribución de todas las utilidades, levanten la mano?

Aplausos, hay quien se oponga señalan que no.

RESOLUCIONES:

- 5.1. Aprobar la distribución de las utilidades con aceptación del 100% del capital social presente.
- 5.2. Integrar las utilidades acumuladas de años anteriores para formar el paquete a distribuir. Y debe informarse al Compañero y Auditor para que se tomen en cuenta en los correspondiente Informes.
- 5.3. Distribuir las utilidades del año 2017 y las acumuladas de años anteriores a los Accionistas de acuerdo al número de Acciones que cada uno tiene y que constan en el Título emitido el 29 de julio del 2016; para ello se dividirá el valor total de utilidades, después de disminuir el 10% aprobada como reserva, para las 22.610 acciones.
- 5.4. Los dividendos se entregarán a partir del 2 de abril en grupos diarios de 5 personas. Simultáneamente se atenderá a los accionistas que deseen retirar sus títulos.

Presidenta: Señor Secretario el siguiente punto.

Secretario: El siguiente punto es

0

✓

6. Nombramiento del Auditor Externo para el año 2018

N°250 Ego. Galo Ruiz, Que se haga un concurso y que sea el Directorio el que lo decida. (Aplausos)

Presidenta: Si así lo decide la Junta, así se hará.

RESOLUCIÓN:

6.1. Encargar Al Directorio que se realice un concurso para que seleccione la firma Auditora una vez que se verifique si este año también nos corresponde.

Presidenta: Señor Secretario, el siguiente punto del Orden del Día,

Secretario: El siguiente punto del Orden del Día es:

7. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico del año 2018 y fijación de su honorario.

N° 084 Silvana Dueñas; Que se haga de igual manera, que lo decida el Directorio, (Aplausos) y que continúe el Lic. Villacís actuando.

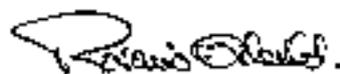
Presidenta: Si esa es la decisión de la Junta, así se hará.

RESOLUCIÓN:

7.1. Encargar Al Directorio que se realice un concurso para que seleccione al Comisario, mientras tanto continuará en funciones el Lic. Medardo Villacís conforme lo señala la ley,

Habiéndose tratado todos los puntos del Orden del Día, tomadas y aprobadas las resoluciones en cada punto, se da por concluida esta Junta General Ordinaria.

Siendo las 20h12, 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 viernes 16 de Marzo del año 2018, con la presencia de 113 accionistas que representan el 68,05 % del capital social.



Lic. Rosario Estrella Novillo
PRESIDENTA EJECUTIVA



Ing. Fernando Duque Galisto
EL SECRETARIO