

URBA CLUB S.A.

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Urbanización Club el Rosario "URBA CLUB S.A." - "2da. Convocatoria",
Viernes 12 de abril del 2019

De conformidad con lo establecido en 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 03 de Abril del año 2019, se convoca a Junta General Ordinaria a los señores Accionistas y de manera especial a la Sra. Auditora Ec. CPA Silvia López Merino, y al Comisario Lic. Medardo Villacís Villacís, a la Junta General Ordinaria que tendrá lugar el día viernes 12 de Abril del 2019 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. Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2018**
- 2. Informe de la Auditoría Externa por el año 2018**
- 3. Informe de Comisario responsable del año 2018**
- 4. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del Ejercicio Económico correspondientes al año 2018**
- 5. Recomendaciones 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 2019 y fijación de su honorario.**

Se ha indicado en las publicaciones de prensa que para esta Junta se ha convocado de manera especial e individual a la Sra. Ec. CPA Silvia López Merino, Auditora Externa y 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. Además se ha indicado que los Balances e Informes han estado 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.



Instalación de la Junta:

Siendo las 17h34, 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, sean claros y concisos en el uso de la palabra. Solicita al Vicepresidente – Secretario Ing. Fernando Duque Calisto, verifique la asistencia y 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 ingresar a esta sala, presenten su Cédula de Ciudadanía para el registro correspondiente y su firma en la Lista de Asistencia. **Quienes vengan en representación** de algún accionista, deben **entregar al momento de registrarse, la respectiva delegación escrita y presente su cedula de identidad.**

Señala que, al momento del registro de asistencia, a cada accionista se entrega un **número de identificación** que deberá indicar al intervenir manifestando su criterio. Cabe señalar que el día 04 de abril del presente año, esto se indicó a los señores accionistas en el e-mail remitido junto con la Convocatoria en a la presente Junta.

Presidenta: 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.

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 que de acuerdo al Art. 245 de la Ley de Compañías las resoluciones que se tomen son obligatorias a todos los accionistas aun cuando no hayan asistido a la Junta. Así damos inicio a la Junta General.

La Presidenta informa que hace pocos minutos el Señor Comisario ha llamado telefónicamente para indicar que por razones de salud, no podrá asistir a esta Junta, pero cualquier consulta atenderá por su teléfono, y lamenta este inconveniente.

Presidenta: Doy la bienvenida a los señores accionistas, y solicito al Señor Secretario, proceda a dar lectura al primer punto del Orden del Día de la convocatoria, documento que junto con los que va a ser tratados hoy fueron enviados a los señores accionistas mediante correo electrónico.

Señor Secretario sírvase constatar el quorum.

Secretario: A este momento tenemos la representación de 4685 acciones esto es 20,72% del paquete accionario.

Presidenta: Así, con los señores accionistas asistentes, proceda señor secretario a dar lectura del Orden del Día

Secretario: Da lectura al Orden del Día

Presidenta: Conocido el Orden del Día, solicito al señor Secretario se sirva dar lectura al Primer punto

Secretario: Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2019

1.- Informe de Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2018

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

Presidenta: Señores accionistas, una vez escuchado el Informe que el señor Secretario ha dado lectura al Informe de Presidencia, agradeceré sus comentarios sobre el mismo.

N° 170: Dueñas Silvana: Empiezo por agradecer la gestión realizada por la Directiva en el año 2018 y creo que una de las acciones más importantes fue la defensa de los intereses de la compañía hasta conseguir un mejor precio del terreno, lo cual ha permitido recibir utilidades por primera vez luego de haber realizado una inversión hace 30 años sobre el terreno que era parte de nuestro activo, que no era lo que esperábamos, pero recuperamos la inversión inicial. Respecto al estado financiero, y me permito hacer algunas preguntas: En realidad, la única actividad de la compañía actualmente es el arriendo de la oficina por U\$200 mensuales, sin embargo encuentro un concepto de ingresos por Ventas de Servicios, por cerca de U\$78.000 dólares, y si por favor nos explica que otra actividad generó ese ingreso.

Presidenta: Gracias por la pregunta pues nos permite aclarar algunas cosas. Por una parte están unos Rendimientos Financieros que para nosotros fueron muy importantes pues casi desde el primer día que recibimos los dineros de la expropiación, fueron depositados en diferente bancos para que nos generen esos ingresos; pero también realizamos la recuperación de la Alícuotas que una buena cantidad de personas no habían pagado oportunamente, por lo que de uno en uno le fuimos explicando y así fueron autorizando que se les realice el correspondiente descuento del Dividendo que iban a recibir, entregando a cada uno la correspondiente factura, debidamente declaradas al SRI.

N° 170: Dueñas Silvana: En el Informe del Comisario, dice que bajo las condiciones actuales, la empresa no podría continuar funcionando como una empresa en marcha, y esos valores de U\$78.000 seguramente se habrán terminado y los pocos socios que aún no han retirado sus utilidades tendrán que ponerse en orden sabiendo que la mayoría ya han retirado sus utilidades. Quisiera saber la expectativa que tiene la Administración para poder continuar, además para concluir, me preocupa ese valor por acción que plantea la Administración para los socios que estén decididos a vender su acción, y esto por un razonamiento lógico: si la Administración plantea que los U\$28.000 de utilidad neta sea una Reserva para que se compren las acciones, esto es que dividiendo para las 22.000 acciones que tiene la compañía, cada acción tiene un valor superior a un dólar, pero se nos está planteando que se venda la acción a 0.70 US\$, pero tengo entendido que los accionistas también tienen derecho a disponer de las Reservas que en este caso son de unos U\$200.000 y también le pertenecen al accionista, lo cual creo merece se nos explique con mayor amplitud.

Presidenta: Si me permite puedo explicar por partes; la primera situación es que como todos lo sabíamos desde el año anterior la empresa ya no es una empresa en marcha pues, al inicio los primeros representantes legales o la Directiva habían puesto como actividades prácticamente una "empresa inmobiliaria y constructora", pero cuando ya hubo una primera observación de que no se podía manejar de esa manera pues inclusive nos estaba generando un problema con la UAF, tuvimos que cambiarla como una empresa que realizaba "actividades agrícolas" que era cuando teníamos la hacienda, pero ahora como solo tenemos las oficinas el Comisario recomienda que cambiemos el objeto social a "alquiler de locales comerciales", pero como actividad temporal hasta que la Junta decida lo pertinente, tal como se acordó el año anterior cuando decidamos que es lo que se quiere hacer con la compañía.

Como Directorio hemos analizado esta situación, y pensado que lo más adecuado es que si algunos socios desean entregar o vender sus acciones, el grupo que decida permanecer dentro de la Compañía decida cuál será el futuro de la misma.

Respecto al valor de las acciones, cuando hablamos el año anterior de una Reserva del 10% ya no es la misma, pues ahora tenemos un compromiso de U\$69.000, aunque ahora aparezca algo como U\$290.000, pues si restamos U\$69.000 a pagar a los accionistas, cuentas por pagar por los juicios pendientes y que hay que pagar a los abogados, además en uno de estos juicios hay un valor que no sabemos si habrá que pagar o no cerca de U\$47.000 hasta que el Juez emita la respectiva sentencia, por lo que hay que mantenerlo como reserva. Además, y hasta que la Junta resuelva que se va a hacer con la empresa, hay que tener una reserva para gastos operativos que no sabemos si será por uno o dos años, por esto ahora pedimos a la Junta no indique que es lo que se desea hacer.

Debo explicar cómo se estimó este valor de US\$0.76/acción: actualmente el valor de la acción es de US\$0.24. Si revisamos en la pág. 2da que dice: ... la Junta resolvió el 12 de Mayo del 2017 "Los accionistas que deseen pueden acercarse a la compañía y realizar la cesión de sus acciones una vez que hayan cancelado sus obligaciones y cuentas pendientes previa a la cancelación de sus dividendos ". así lo hicieron algunos accionistas; el valor de la acción fue de US\$ 76,13 pero ahora la compañía ya no tiene la hacienda. Así, el Directorio junto con el señor Comisario, analizamos el posible valor actual de una acción, **tomando en cuenta el valor del activo**, que ahora son únicamente las oficinas y que según el avalúo comercial es de US\$76.848,34 valor que es el único con el cual podemos disponer para las acciones. Pero por pagar tenemos: U\$12.414 a los Abogados por los juicios pendientes, y U\$47.599 por el Juicio por daños, así quedan U\$16.834.83 para valorar las acciones en función de los activos que disponemos. Cabe señalar que el valor que registrado como Reserva para Impuestos y demás, no lo podemos disponer para otra cosa. Por todo esto es que debemos decidir qué es lo que quiere la Junta, planteamiento que ya se hizo desde el año 2017, sabiendo que algún momento debemos resolver.

El valor que se está proponiendo ahora es tres veces más alto que el valor nominal de U\$0.24 por acción, y ahora pensamos en U\$0.74 por acción, en función del activo que ahora sigue manteniendo la compañía, que son las oficinas.

N° 170: Dueñas Silvana: Si la Junta decidiera repartir las utilidades de este ejercicio económico, a cada accionista le correspondería un dólar por acción, por eso me parece poco lógico el valor menor a un dólar. Si la Junta este momento decide repartir las utilidades, le tocaría al menos un dólar por acción, por lo que no comprendo como se propone un valor menor por acción.

Presidenta: Debo mencionar que la Ley de Compañías indica que para comprar acciones hay que hacerlo únicamente con utilidades liquidadas, entonces ¿qué habría que hacer con la propuesta? tomar los U\$28.000 de utilidades repartir a las 22.610 acciones, y fijar el valor de la acción, si alguien desea vender a la empresa, ya no puede, pues no quedaría un valor líquido de utilidades para compra de acciones.

N° 170: Dueñas Silvana: Pienso que la propuesta no tiene sustento desde lo financiero. Pero también es cierto que la compañía ya no tiene razón de continuar en marcha, y los accionistas debemos resolver la liquidación de la misma.

Presidenta: Bueno, pero ese punto no puede decidirse ahora y no está en el orden del día, pero ¿podría usted indicar un valor estimado?

N° 170: Dueñas Silvana: Creo que en alguna otra Junta alguien ya propuso que se venda las acciones a los accionistas, pero no creo que debe ser a un valor como el que ahora se propone sino un poco más, aunque sea insignificante entre U\$0.70 y U\$1,00

Presidenta: ¿Propondría usted como moción que se eleve el valor de la acción haciendo una división de los U\$28.000 para las 22610 acciones? Pero si alguien no quiere comprar esas acciones, pagará el precio que considere.

N° 170: Dueñas Silvana: Yo como accionista creo que mi acción cuesta más, la utilidad más los valores patrimoniales a los que tengo derecho.

Presidenta: ¿Para poder elevar a moción, recomendaría usted alguna forma de cálculo, o dejarlo esta parte como propuesta para resolver como punto del Orden del Día en una próxima Junta, pues ahora lo que tenemos es que aprobar el Informe de Presidencia?

N° 170: Dueñas Silvana: Que se apruebe el Informe de Presidencia y que el Directorio determine un nuevo valor de la acción y se lo considere en la próxima Junta.

Presidenta: Entonces, ¿alguien más tiene alguna otra observación antes de aprobar este punto del Orden del Día?

N°20 Ayala Luis: El Informe está bien, pero tengo una inquietud, esto es que hace como dos meses pase por la hacienda y el Municipio no ha hecho ninguna obra. No sé si como no se ha cumplido el propósito de la expropiación, que era vivienda popular, y no sé si algo se pueda hacer pues ha pasado más de un año.

Presidenta: Lo que tenemos pendiente es el Juicio de lo Contencioso Administrativo, y estamos esperando respuesta para tomar alguna resolución al respecto. Esto no se mueve, la última comunicación estimo fue como en febrero de este año, a pesar de que seguimos insistiendo sobre este particular. Y no sé, si conseguimos respuesta, a todos nos corresponda devolver el dinero para devolver al Municipio y que nos reviertan el bien, o ¿qué se haría en ese caso, que otros accionistas inviertan dinero?... no lo sé.

Presidenta: Como este no es punto del Orden del Día, propongo que se lo converse al final de la Junta, con más tranquilidad pues es de sumo interés para todos. Informo que, el 97% de accionistas ya cobraron sus dividendos, y eso está en el Informe. Los U\$69.000 son para entregarlos cuando los accionistas que faltan se acerquen a cobrar. Si en algún momento han que entregar dinero ya este no existe. Entonces, por favor Luis y Silvanita, estamos poniendo puntos fuera del Orden del Día. Concluyamos la Junta y podremos cruzar ideas sobre esto. ¿Alguna otra pregunta?



N°20 Ayala Luis: En la Junta anterior usted menciono que debemos decidir qué vamos a hacer con la empresa, entonces se indicó que se liquide.

Presidenta: Disculpe, pero eso no fue aprobado, pero lo que si se decidió es que se reparta el dinero en la forma que se realizó. Lo que se dijo es que se debería valorar la acción para que se proceda a la compra, pues eso si lo permite la Ley de Compañías. Lo que nos falta es ponerle valor a la acción. Nunca se ha aprobado liquidar la compañía.

N° 170: Dueñas Silvana: Realmente no fue una aprobación, fue un planteamiento que hizo el Ing. Fernando Muñoz, en el sentido de que se analice este asunto, nada más.

Presidenta: El propuso y consta en actas, que la empresa compre acciones a quienes deseen ceder.

N°20 Ayala Luis: Entonces, elevaría a moción que se apruebe el Informe, excluyendo la parte correspondiente al valor de la compra de la acción.

Presidenta: Está en consideración de la Junta, esta moción, que se apruebe el Informe con excepción de la valoración de la acción. Por favor levante la mano quienes no estarían de acuerdo. Estando todos de acuerdo se aprueba la moción del Ing. Ayala. Esto es se aprueba el Informe con excepción del numeral 1.2 parte pertinente a la valoración de la acción.

RESOLUCION:

1.1 Se aprueba por unanimidad el Informe de Gestión con excepción del valor que se establece para cada acción en el párrafo final de la pág. 2 e inicio de la pág. 3

Pasaríamos al siguiente punto del Orden del Día.

2.- Informe de Informe de Auditoria Externa por el Año 2018

Secretario: Da lectura al Informe de la Auditoria Externa del año 2018.

Presidenta: Hemos escuchado la lectura del Informe de Auditoria Externa.

- Varias personas indican que hay un lapsus en la numeración, esto es del 6 al 8.

Presidenta: Si es verdad, parece que se confundieron en la secuencia de la numeración al pasar de página, pero no de contenido.

Presidenta: Esta en conocimiento de la Junta el Informe de Auditoria. Si solo hay esa observación de la numeración, entonces pasaríamos a tratar el siguiente punto del Orden del Dia. Proceda Sr. Secretario.

N° 170: Dueñas Silvana: Por lo que se ve, la Auditoria no emite ningún criterio sino solo conformidad con lo realizado, pero creo que para la próxima Junta debería emitir algún criterio sobre la continuidad o liquidación de la empresa.

Presidenta: Si esto me parece procedente solicitar a la próxima Auditoria.

RESOLUCIÓN:

2.1 La Junta toma conocimiento del Informe de Auditoría

3.-Informe de Comisario responsable del año 2018

Secretario: Da lectura al Informe del Comisario Responsable del año 2018.

Presidenta: ¿Hay algún comentario al respecto? Hemos dado cumplimiento en este punto del Orden del día que es poner en su conocimiento el Informe del señor Comisario sobre el Ejercicio 2018. En razón de que no está presente y si hay alguna observación, podríamos solicitar su respuesta telefónicamente ya que se encuentra delicado de salud por lo que no pudo asistir, como se explicó al inicio de esta Junta.

N°20 Ayala Luis: Que el Comisario analice y exprese su criterio sobre la empresa en marcha o su liquidación, o lo que se pueda seguir según los Estatutos.

RESOLUCION:

3.1 La Junta toma conocimiento del Informe del Comisario sin observaciones.

Presidenta: Pasamos al siguiente punto del Orden del Día. Señor Secretario de lectura al siguiente punto

4.- Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral, del Ejercicio Económico correspondientes al año 2018

Presidenta: ¿Como ustedes ya recibieron estos documentos, quisiera saber si tienen alguna observación o pregunta? los mismos han sido conocido a través de los Informes de Auditoria y del Comisario, agradeceré sus comentarios al respecto,

N° 170: Dueñas Silvana: Felicito a la Administración pues tanto el Informe de Comisario como el Informe de Auditoria Externa, determinan que se han implementado los controles adecuados, se han aplicado las normas de contabilidad que corresponden, y los Estados Financieros de acuerdo con las dos entidades de control presentan razonables resultados con las observaciones que se presentan sobre la sostenibilidad o continuidad de la empresa. Incluso esto ha permitido tener una utilidad de U\$28.000, pero hay que considerar que este año que se viene hay que solventar obligaciones como Impuesto a la Renta anticipado, SRI, etc, por esto, el planteamiento que estamos haciendo para que la Administración presente a la Junta, no debe demorar mucho.

Presidenta: ¿Entonces usted propone la aprobación de los Estados Financieros?

N° 170: Dueñas Silvana: Si eso lo propongo.

Presidenta: A consideración de los señores accionistas. Si alguien no está de acuerdo, levante la mano. Se aprueba los Estados Financieros.

RESOLUCIÓN:

4.1 Se aprueban por unanimidad los Estados Financieros, sin observaciones.

5.- Recomendaciones del Directorio sobre el destino de las Utilidades.

Presidenta: Cuando envié los documentos adjuntos a la Convocatoria, se entregó un planteamiento para el destino de las utilidades, al tratar el informe de Presidencia, ya hubo una reconsideración en el sentido de que haya una revaloración de las acciones, no al valor de U\$0.74. Pido al señor secretario se sirva dar lectura a la propuesta

Secretario: Da lectura a la Recomendación sobre el destino de la utilidad obtenida en el ejercicio económico 2018.



Presidenta: A consideración este planteamiento.

N°20 Ayala Luis Pido ampliación a la recomendación que se ponga al valor que se determine en la próxima junta

N°34 Borja Raul: no esta de acuerdo porque la compañía no va a ningún lado y si vamos a recibir un valor que sea todo, siempre estamos hablando de acciones y los más aventajados son los que mas acciones tienen, considero que se reparta la utilidad.

Presidenta: Lo que se sugiere es conservar la utilidades en reserva facultativa de libre disposición, el valor se fijara en una próxima junta en función del análisis que se esta encargando que realice el directorio

N° 170: Dueñas Silvana: mociona que la distribución de la utilidad quede pendiente hasta que en la próxima junta cuando conozcamos el informe que presente la administración con una propuesta que involucre la compra de acciones, la misma quedaría viable si no se reparten las utilidades. Lo que hemos manifestado es que se reconsidere el precio, lo correcto es dejar pendiente este punto.

N°245 Ruiz Galo: Apoya la moción de que no se repartan las utilidades y se mantengan hasta que se decida en base a la recomendación del directorio, o si se procede a la liquidación de la empresa, está claro pero la lógica indica que se aprueben los estados financieros sin puntos pendientes, que la utilidades queden como reserva facultativa y la próxima junta tome la decisión final, sea el reparto de utilidades o la compra de acciones.

N°20 Ayala Luis: retira su moción y acepta la moción de silvana

N°245 Ruiz Galo: Estamos mirando lo que es más apropiado se está pidiendo que se difiera la decisión de repartir las utilidades buscamos un consenso para viabilizar la situación, esperar la próxima asamblea para que se tome la decisión

N°34 Borja Raul: retira su moción

N° 170: Dueñas Silvana: La moción sería que las utilidades se mantengan registrados como resultados acumulados hasta la próxima junta.

RESOLUCION:

5.1 Las utilidades se mantengan registrados como resultados acumulados hasta la próxima junta.

6.- Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico del año 2019 y fijación de su honorario.

Presidenta Señores accionistas proponga nombres para designar Comisario.

N° 170: Dueñas Silvana: Considero que el Directorio conoce el trabajo realizado por el Comisario y pido que sea el Directorio quien nombre.

Presidenta: Informa sobre las labores que cumple el Comisario y el aporte realizado a la compañía, hay actividades en las que ha participado que no son solamente el informe final da un soporte cuando la compañía lo requiere.

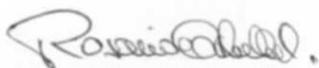
N° 170: Dueñas Silvana: Propongo que continúe el Lic. Medardo Villacís V. como Comisario de la empresa. En cuanto al honorario que se mantenga el mismo.

Presidenta: Si así lo decide la Junta, así se hará. Habiendose tratado los dos puntos del Orden del Dia, se da por concluida esta Junta General Ordinaria.

RESOLUCIÓN:

6.1 Se designa como Comisario al Lic. Medardo Villacis Villacis con un honorario de US\$ 700,00 netos.

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 viernes 12 de Marzo del año 2019, con la presencia de 37 **accionistas** que representan el **20,72 % del capital social**.



Presidenta Ejecutiva
Lic. Rosario Estrella Novillo



El Secretario
Ing. Fernando Duque Calisto