

ACTA DE LA JUNTA UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA ASESORÍA, INMOBILIARIA Y COMERCIO "IACOS CÍA. LTDA."

En el Distrito Metropolitano de Quito, el lunes 23 de septiembre de 2019, a las diez horas (10h00), en el local de la compañía ubicado en la Av. Diego de Almagro 2033 y Whympier, Edificio Torres Whympier, Piso 10, Oficina 1002, se celebra la Junta Universal de Socios de la compañía **Asesoría, Inmobiliaria y Comercio "IACOS Cía. Ltda."** con la asistencia del señor **Roberto Barrera** debidamente representado por la señora **Martha Elizabeth Barrezueta García**, según poder general entregado por la misma, representando el \$475,20 del capital equivalente al 99% de las participaciones de la compañía; y el señor **Andrés Sebastián Barrera López**, representando el \$4,80 del capital equivalente al 1% de las participaciones de la compañía; encontrándose presente el 100% del Capital Social con derecho a voto, previo a instalar la Junta una vez constatado el quórum reglamentario, para lo cual la señora Andrea del Rocío Barrera Urgilés, en su calidad de Presidente de la compañía preside la Junta y actúa como Secretaria la señora Claudia Daniela Cabrera González, en su calidad de Gerente, con lo que se procede de inmediato a dar lectura a los puntos a ser tratado como **Orden del Día** por parte de la secretaria:

1. Lectura y Aprobación del Balance General del año 2018.
2. Lectura y Aprobación de la Nómina de Administradores del año 2018.
3. Lectura y Aprobación del Informe de Gerente del año 2018.
4. Lectura y Aprobación del Estado de Resultado Integral del año 2018.
5. Lectura y Aprobación del Estado de Cambios en el Patrimonio del año 2018.
6. Lectura y Aprobación del Estado de Flujo de Efectivo del año 2018.
7. Lectura y Aprobación de las Notas a los Estados Financieros del año 2018.

Una vez leídos los puntos del Orden del Día, se procede a aprobarlos por parte de los socios y el resultado de la votación es el siguiente:

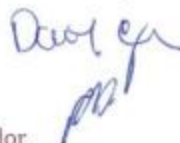
DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Con el resultado de la votación, se procede a tratar el **Orden del Día**:

1. LECTURA Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la señora Gerente, Claudia Daniela Cabrera González y manifiesta que luego de las reuniones mantenidas con la señora Contadora, Emilia Magdalena Jiménez Jiménez para la revisión del balance, se procedió a realizar los cambios sugeridos en cuanto a cuentas mal contabilizadas por parte del auxiliar contable, con estos cambios fue aprobado el balance general del periodo fiscal 2018 por mi





persona el mismo que procedo a entregar físicamente las copias para analizarlo en conjunto.

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés, solicita a los socios emitir su voto, luego de la explicación entregada en esta junta para entender el los valores reflejados en el balance, en donde el resultado de la votación es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Siendo así, se pasa a tratar el siguiente orden del día.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DE LA NÓMINA DE ADMINISTRADORES DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la gerente, señora Claudia Daniela Cabrera González, quien menciona que la nómina de administradores al año 2018 se encontraba representada únicamente por el socio y gerente de ese entonces, Roberto Barrera, quien fue elegido por la junta general extraordinaria y universal celebrada el 7 de noviembre del 2016 por un periodo de 5 años, el mismo que se mantuvo en sus funciones hasta el 10 de julio del presente año por renuncia a su cargo.

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés solicita a los socios emitir su aprobación a este punto, en donde el resultado de la votación es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Siendo así, se pasa a tratar el siguiente orden del día.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL INFORME DE GERENTE DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la representante del socio Roberto Barrera, señora Martha Elizabeth Barrezueta García quien manifiesta que en virtud de que el socio Roberto Barrera

Handwritten signatures and initials:
B
S
Dawyer

era el gerente y representante legal en este periodo (2018), ella va a dar lectura a este informe entregado por el socio Roberto Barrera:

INFORME DE GERENCIA
Período: enero – diciembre 2018

Señores

Roberto Barrera

Andrés Sebastián Barrera López

Socios de IACOS CÍA. LTDA.

Presente.-

Señores socios:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para poner a su consideración este Informe que es una síntesis de las actividades desarrolladas por la Gerencia en el periodo de enero a diciembre del año 2018.

LOTIZACIONES:

Lotización Balcones de Tapaila: Rioverde-Esmeraldas-Ecuador

El último convenio de pago realizado con el Municipio de Rioverde y esta compañía, en el año 2015, nos permitieron hacer el pago de impuestos prediales hasta diciembre del año 2017, sin embargo en virtud de que la empresa no ha mantenido los suficientes recursos económicos para seguir efectuando los pagos, en el Municipio de Rioverde ya no nos permiten hacer los pagos parcialmente, es decir, únicamente de los lotes que los clientes van cancelando y se necesita entregarles sus minutas definitivas con el pago de impuesto predial al día de sus lotes.

Esto ha provocado realmente inconvenientes y malestar en nuestros clientes, que han tenido que esperar para realizar el trámite de sus escrituras y hasta la presente fecha, el Municipio nos ha exigido el pago total de todo lo adeudado, que asciende a aproximadamente \$200.000,00. Obviamente la empresa no posee estos recursos económicos por el momento, y no hay posibilidad de conversar con el Alcalde, señor Armando Peña, debido a que un funcionario del Municipio de Rioverde, del departamento de Avalúos y Catastro no nos quiere dar paso a ningún trámite, es más, hasta ha bloqueado la Lotización en la página web del Municipio para que ni siquiera los clientes que ya tienen escrituras puedan tener acceso a la información digital y saber cuánto deben pagar por sus impuestos, esto se debe a que quiere que se le regale un lote en una de las mejores zonas de nuestra lotización y que se le dé también dinero en efectivo por "ayudarnos" con la gestión de nuevamente continuar con los trámites de pago de impuestos para entregar las minutas definitivas a los clientes.

En virtud de que esto no es posible, se va a esperar hasta el año 2019 que son las nuevas elecciones para el cambio de Alcaldes y tratar de solucionar este inconveniente en ese año.

Las obras de lotización se han paralizado desde el año 2014, debido a que en el 2015 vino la crisis económica y desde entonces hemos tenido serios problemas económicos para solventar estos pagos fuertes; aún le debemos dinero al Ing. Juan Jaramillo por las obras realizadas entre el 2012 y 2014.

Lotización Colinas de Briceño: San Vicente-Manabí-Ecuador

En cuanto al trabajo desempeñado en esta lotización, los abogados continúan realizando viajes a Manabí para tratar de solucionar el problema de la aprobación a la reforma parcelaria del plano, por parte del Municipio de San Vicente; sin embargo, en

este Municipio nos encontramos con la novedad de que sus funcionarios cambian muy seguido y no hay forma de concretar con quién mismo se debe hablar para solucionar este problema.

Hemos continuado recibiendo las quejas de nuestros clientes en esta lotización por la falta de trámites de escrituración, sin embargo les hemos ofrecido la opción de cambiarlos a la Lotización de Balcones de Tapaila para que puedan legalizar pronto sus escrituras, ya que el problema de la otra lotización es únicamente la falta en el pago de impuesto predial como se mencionó anteriormente.

En esta lotización, debido a los inconvenientes que hemos tenido con la legalización del nuevo plano, pues se hizo un levantamiento topográfico en el año 2010 y no se ha podido legalizar el mismo por la reforma parcelaria que se debe realizar, hemos suspendido el pago de los impuestos prediales también en esta lotización desde este año.

En esta lotización, también continuamos con el problema del informe de Impacto Ambiental que no nos aprueba el Ministerio del Ambiente, debido a que la tierra de las montañas es muy inestable y en los inviernos siempre hay deslizamientos de tierra, por lo que se debe hacer una inversión un poco fuerte económicamente para poder solventar estos problemas a futuro; por todos estos inconvenientes en esta lotización continuamos sin vender ningún lote de terreno.

Las obras de lotización, solo se pudo realizar una en el año 2014, y hemos suspendido este trabajo también en esta lotización debido a que la empresa no cuenta con los recursos económicos por el momento para realizar este trabajo; aún se le debe también todo el trabajo realizado por el Ing. Juan Jaramillo.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA:

Gracias al equipo de vendedores con el que la empresa cuenta desde hace muchos años, quienes han demostrado su fidelidad y amor hacia la empresa, y pese a todos los inconvenientes que hemos tenido en ambas lotizaciones, sea con la madre naturaleza o con los municipios de cada localidad, hemos continuado realizando un trabajo en equipo para continuar con las ventas de los lotes, aunque no como se esperaba, pero por lo menos podemos seguir realizando los pagos mensuales de sueldos y proveedores sin ningún problema.

En este año la secretaria que teníamos (Andrea Arias Paredes) renunció, contratamos una nueva secretaria (Vanessa Cevallos Chávez) a quien tuvimos que despedir a falta de recursos económicos; estuvimos a punto de despedir también al Auxiliar Contable pero gracias a Dios él mismo renunció, debido a que consiguió una mejor oportunidad laboral; contratamos a otra persona para ser auxiliar contable ya únicamente por el básico y en cuanto a la secretaria, sigue vacante el puesto y la señorita Silvia Matabay es quien nos está colaborando también en esta área, ya que la suya es de Auxiliar de Ventas.

Uno de los ex colaboradores que teníamos en el área de ventas, Patricio Obando, nos demandó por aproximadamente \$270.000,00 de liquidación. Se contrató un buen abogado que lleve este caso y aunque nos cuesta \$50.000,00, gracias a Dios nos permitieron hacerles el pago en 24 meses con cuotas de \$2.000,00 mensuales y ganamos el juicio en las 3 instancias del proceso.

SITUACIÓN ECONÓMICA:

Para realizar el análisis económico de la compañía tomamos el Estado de Resultados del período entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018. Sus principales cuentas son:

por el lado de ingresos: la venta de lotes de terreno en Balcones de Tapaila, que es la única lotización que se está vendiendo por el momento. En cambio por el lado de los egresos tenemos los gastos administrativos y de operación.

En el período hemos recibido ingresos por venta de terrenos por el valor de \$56.286,66 y otros por \$207.103,51, es decir un total \$292.451,61.

En cambio, los gastos fueron por pago de honorarios, comisiones y dietas por \$100.008,00; impuestos, contribuciones y otros por \$28.546,55; costo de ventas por \$12.539,33; sueldos, provisiones, depreciaciones y amortizaciones por \$151.872,57 sumando un total de \$292.966,45.

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS:

Debido a que tenemos una pérdida contable de \$514.84, no hay utilidades o dividendos que repartir a socios.

PERSPECTIVA FINANCIERA:

Para el año 2019, el objetivo principal será mantener y mejorar las ventas de lotes en procura de satisfacer las múltiples necesidades de los señores socios y de los clientes de la compañía. Por lo tanto, la meta es llegar al 31 de diciembre de 2019 con un Balance General que refleje un cambio positivo en sus cuentas.

RECOMENDACIONES:

A los señores socios, representantes, directivos y empleados, informar e informarse correctamente sobre los cambios que deben hacerse en cuanto al control de la información y atención al cliente que se brinda.

No está por demás, en estos momentos de crisis financiera, recomendar que nuestro producto es una compra inteligente, aunque parece imposible, es un buen momento para procurar establecer una buena política de ventas con los avances tecnológicos actuales en redes sociales que permita enfrentar cualquier imprevisto a futuro para nuestros clientes y obviamente para la compañía.

AGRADECIMIENTO:

Una vez más mi gratitud y agradecimiento a los señores socios por la permanente confianza en mi gestión.

Atentamente,

Roberto Barrera

Gerente

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés solicita a los socios su voto, en donde el resultado de la votación es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Siendo así, se pasa a tratar el siguiente orden del día.

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature: "Dany es"

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la gerente, señora Claudia Daniela Cabrera Gozáñez, quien menciona que los mismos se encuentran insertos en la aprobación del punto N° 1 del Orden del Día a celebrarse en la Junta actualmente en desarrollo, por lo que, los documentos se encuentran en las instalaciones de la compañía y también se hace la entrega física al socio Andrés Sebastián Barrera López.

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés solicita a los socios emitir su voto a este punto, en donde el resultado de la votación, según la ratificación del punto N° 1, es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Siendo así, se pasa a tratar el siguiente orden del día.

5. LETURA Y APROBACIÓN DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la gerente, señora Claudia Daniela Cabrera González, quien menciona que los mismos se encuentran también insertos en la aprobación del punto N° 1 del Orden del Día a celebrarse en la Junta actualmente en desarrollo, por lo que, los documentos se encuentran en las instalaciones de la compañía y también han sido revisados por el señor Auditor, Lcdo. Carlos Alberto Correa Bedoya.

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés solicita a los socios emitir su voto a este punto, en donde el resultado de la votación, según la ratificación también del punto N° 1, es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Siendo así, se pasa a tratar el siguiente orden del día.

Handwritten signature: Dany. p.

6. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la gerente, señora Claudia Daniela Cabrera González, quien menciona y reitera que los mismos se encuentran también insertos en la aprobación del punto N° 1 del Orden del Día a celebrarse en la Junta actualmente en desarrollo, por lo que, los documentos se encuentran en las instalaciones de la compañía y también han sido revisados por el señor Auditor, Lcdo. Carlos Alberto Correa Bedoya.

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés solicita a los socios emitir su voto a este punto, en donde el resultado de la votación, según la ratificación también del punto N° 1, es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Siendo así, se pasa a tratar el siguiente orden del día.

7. LECTURA Y APROBACIÓN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2018.

Toma la palabra la gerente, señora Claudia Daniela Cabrera González, quien menciona que debido al extenso contenido de las Notas Explicativas a los Estados Financieros del año 2018, éstos sean considerados para archivarlos en el expediente del Acta de esta Junta Universal de Socios, quedando su contenido en los archivos físicos de los expedientes y del libro contable de la compañía, pues los mismos ya han sido revisados por el Lcdo. Carlos Alberto Correa Bedoya, Auditor Externo de la compañía.

En razón de lo expuesto, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés solicita a los socios emitir su voto, en donde el resultado de la votación es el siguiente:

DETALLE	ROBERTO BARRERA	ANDRÉS BARRERA	TOTALES
Votos a favor	99%	1%	100%
Votos en contra			
Votos blancos			
Abstenciones			
TOTAL			100%

Handwritten signature: Danyel



IACOS
CIA. LTDA.
Inmobiliario, Asesoría y Comercio.

**LISTA DE ASISTENTES A LA JUNTA UNIVERSAL DE SOCIOS
DE ASESORÍA, INMOBILIARIA Y COMERCIO "IACOS CÍA. LTDA."
CELEBRADA EN SEPTIEMBRE 23 DE 2019**

SOCIOS	CAPITAL SOCIAL	PARTICIPACIÓN (%)	CORREO ELECTRÓNICO	DIRECCIÓN	TELÉFONO	FIRMA
Barrera Roberto	475,20	99%	roma-0708@hotmail.com	Humboldt N28-49 y San Ignacio, Edificio Acapela, Piso 4, Dep. 401 (Quito)	0980-234-777	
Andrés Sebastián Barrera López	4,80	1%	andresbarrera99@hotmail.com	Humboldt N28-49 y San Ignacio, Edificio Acapela, Piso 4, Dep. 401 (Quito)	0993-169-252	
TOTAL	480,00	100%				

Por no haber otro punto a tratar, la presidente de la Junta, Ing. Andrea del Rocío Barrera Urgilés pide a la secretaria, señora Claudia Daniela Cabrera González que proceda a elaborar el Acta respectiva, la misma que es aprobada por unanimidad en todos los puntos tratados, requiriendo para el efecto un receso pertinente, lo cual es aprobado.

Una vez reinstalada la sesión se da lectura de todo lo tratado, habiendo agotado el Orden del Día, proceden a suscribir la misma en unidad de acto a las 13h55 del día 23 de septiembre del 2019, autorizando expresamente al Representante Legal de la compañía a que proceda conforme a todo lo acordado; y se levanta la Sesión.-



Roberto Barrera
Representado por: Martha E. Barrezueta G.
Socio



Claudia Daniela Cabrera González
Gerente y Representante Legal
Secretaria de la Junta



Andrés Sebastián Barrera López
Socio



Andrea del Rocío Barrera Urgilés
Presidente de la compañía
Presidente de la Junta