

Guayaquil, 10 de Mayo 2013

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PROMOCIONES URASAL S.A.

Ciudad.-

De mis consideraciones:

Presento ante los señores accionistas la memoria de la gestión económica y financiera de la empresa al cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre de 2012.

1.- ASPECTOS LEGALES Y SOCIETARIOS: La compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**, es una compañía anónima constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Trigésimo de este cantón abogado Piero Aycart Vicenzini el veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, inscrita en el Registro Mercantil el veintiocho de diciembre del mismo año. Con fecha diecisiete de octubre de dos mil nueve, se reunió la junta general extraordinaria de accionistas que revisó los estatutos sociales y acordó la **RESCILIACION DE LA ESCRITURA DE REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA PROMOCIONES URASAL S.A. y ESCRITURA DEFINITIVA DE REFORMA DE ESTATUTOS, SUSCRITA EL 26 DE ENERO DE 2010**, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Guayaquil, Doctor Francisco Icaza Garcés e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 22 de junio de 2010.

El objeto social de la compañía es dedicarse a la compra, venta y administración de predios urbanos o rústicos; a la promoción y desarrollo de actividades agrícolas en predios propios o de terceros; a la comercialización interna de productos agrícolas o del mar, en estado natural o industrializados; a la promoción y financiamiento de lotizaciones, urbanizaciones y edificios unipersonales y en propiedad horizontal; al negocio de agencias y representaciones de casa comerciales e industriales, nacionales o extranjeras; a actividades de hotelería y turismo. La compañía para conseguir su objeto, podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley, en relación a dicho objeto, inclusive intervenir como socia o accionista de compañías de personas o de capital.

PROMOCIONES URASAL S.A., es una compañía dedicada principalmente al alquiler de habitaciones para huéspedes en el edificio del **HOTEL MI CASA**, ubicado en las calles Primero de Mayo No. 1010 entre Tulcán y Carchi. Tiene dos locales para expendio de alimentos ubicados del lado de la calle Primero de Mayo y el otro local del lado de la calle Quisquis. Además tiene en arrendamiento el área de la terraza para las antenas de la telefónica Concel (CLARO), así como espacios para alquiler de parqueos de vehículos.

2.- COMPOSICION ACCIONARIA: El capital social de la compañía está constituido por ochocientas doce mil acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor nominal es de US\$0,04 centavos de los Estados Unidos de América con un capital suscrito y pagado de US\$32.480,00 dólares de los Estados Unidos de América, sufrieron modificaciones durante el presente periodo 2012 cuando se realizó la división partición extrajudicial de las 85.949 acciones por parte de los herederos del Ab. Jaime Oswaldo Lucero Solís; señores Jaime Enrique y María del Carmen Lucero Guillén. La Junta General celebrada el sábado 27 de octubre de 2012, resolvió autorizar al Gerente General la compra y venta del paquete accionario con la compañía **INMOBILIARIA JAILUG C.A. EN LIQUIDACION** a valor nominal.

DISTRIBUCION DEL PAQUETE ACCIONARIO DE PROMOCIONES URASAL S.A

	<i>RAZON SOCIAL/APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS</i>	<i>CEDULA/RUC/PASAPORTE</i>	<i># ACCIONES</i>	<i>% PART.</i>	<i>VALOR TOTAL (ACCIONES O PARTICIPACIONES)</i>
1	INCOINTUR C.A	0990606927001	428	0.0500	17.12
2	PROMOCIONES URASAL S.A.	0990955395001	428	0.0500	17.12
3	LUCERO JARA GABRIEL OSWALDO	0920418738	6,139	0.7557	245.56
4	LUCERO JARA KENNY GERMAN	0919250274	6,139	0.7557	245.56
5	LUCERO JARA YADIRA ELENA	0923817969	6,139	0.7557	245.56
6	LUCERO LIMONES GLEN	464657905	6,139	0.7557	245.56
7	LUCERO LIMONES JESSICA ELIZABETH	096209539	6,139	0.7557	245.56
8	LUCERO LIMONES LESLYE KATHERINE	047828676	6,139	0.7557	245.56
9	LUCERO LIMONES MARIA SOLEDAD	L260-557-80-664-0	6,139	0.7557	245.56
10	LUCERO LIMONES NELSON	046822057	6,139	0.7557	245.56
11	LUCERO LIMONES RANDY KENNY	434957156	6,139	0.7557	245.56
12	LUCERO MOLINA NELSON GERMAN	0905657029	6,139	0.7557	245.56
13	LUCERO MOLINA SONIA PATRICIA	0905658696	6,139	0.7557	245.56
14	LUCERO PETAO GERMAN EDUARDO	0915286124	6,139	0.7557	245.56
15	LUCERO PETAO GINO MAURICIO	0915348379	6,139	0.7557	245.56
16	LUCERO PETAO KERIMA DEL CARMEN	0922336329	6,139	0.7557	245.56
17	LUCERO AVILES ALBERTO ENRIQUE	0915200315	16,222	2.0000	648.88
18	LUCERO AVILES DIANA ISABEL	0915201206	16,222	2.0000	648.88
19	LUCERO AVILES MARIELA BEATRIZ	0915202741	16,222	2.0000	648.88

20	LUCERO ENDARA ROSA MAYRA	0917454621	32,445	4.0000	1,297.80
21	LLERENA PICHIZACA BEATRIZ	0601538564	32,445	4.0000	1,297.80
22	LUCERO NÚÑEZ JAIME EDUARDO	0906131073	32,445	4.0000	1,297.80
23	LUCERO NÚÑEZ MA. ANITA DEL R.	0907541189	32,445	4.0000	1,297.80
24	LUCERO PETTAO MARIA DEL PILAR	0917088338	24,325	3.0000	973.00
25	LUCERO PETTAO EILING CRISTINA	0914943410	56,840	7.0000	2,273.60
26	LUCERO PETTAO MARIA ELENA	0911653152	48,720	6.0000	1,948.80
27	LUCERO PAREDES NELLY PATRICIA	0501181846	56,840	7.0000	2,273.60
28	LUCERO SOLIS HECTOR ENRIQUE	0500225354	85,946	10.5800	3,437.84
29	LUCERO SOLIS LUIS FELIPE	1800770743	85,946	10.5800	3,437.84
30	LUCERO SOLIS SEGUNDO TIMOLEON	1701589424	85,946	10.5800	3,437.84
31	LUCERO GUILLEN JAIME ENRIQUE	0910503309	42,975	5.2900	1,718.98
32	LUCERO GUILLEN MARIA DEL CARMEN	PASS. 444962347	42,974	5.2900	1,718.98
33	VASQUEZ PEREZ GENARO PATRICIO	0103055190	16,240	2.0000	649.60
TOTAL			812,000	100.00	32,480.00

3.- PROCESO DE INTERVENCION: Desde el 6 de Diciembre 2007, la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.** está intervenida de conformidad con la Resolución 07-G-UA065 emitida por el Intendente de Compañías de Guayaquil, representada por el Ab. Juan Trujillo Espinel, por estar incurso en las causales de intervención prevista en los ordinales 2 y 3 del Art. 3654 de la Ley de Compañías y designó como Interventor al Ing. Fabricio Bruque Lara, quien no era funcionario de la institución.

Mediante Resolución No. 08-G-UA-0000050 de 18 de Diciembre de 2008, se nombró Interventor al Ing. Juan Teodoro Herrera Silva, quien no era funcionario de la Institución.

Mediante Resolución No. SC-UA-G-09-0075 de 26 de Noviembre de 2009, se nombró Interventor al Eco. Jorge Enrique Carrera Estarellas, quien no era funcionario de la Institución.

Mediante Resolución No. SC-IJ-G-100041 de 15 de Octubre de 2010, se nombró Interventora a la Eco. Elsa María de Fátima Gallegos Chacón, quien no era funcionaria de la Institución.

En comunicación oportunamente dirigida por el grupo de mayoría de accionistas que representaban el 57,70% del total del paquete accionario al Señor Intendente de Compañías manifestaron que transcurridos cinco años de haber dado inicio el proceso de intervención y de las causales que originaron la misma, la única causal de intervención relativa no superada, era la concerniente a la **"No exhibición de los libros y registros contables correspondiente a los Ejercicios Económicos de los años 2003, 2004, 2005 y 2006"**, por lo que ante la imposibilidad de contar con documentos originales se reestructuró la contabilidad de la empresa, acudiendo a la documentación presentada al IESS, SRI, Superintendencia de Compañías, Bancos del Pacífico y de Guayaquil y otras instituciones.

Al respecto la junta general celebrada el 18 de diciembre de 2012 resolvió aprobar tal y como fueron presentados para conocimiento de los accionistas de la compañía, la reestructuración de los registros contables realizada por el C.P.A. Luis Tomás Olivo Pisa correspondientes a los años 2004 al 2006.

La misma junta general del 18 de diciembre de 2012, también resolvió reconocer que no se les había producido perjuicios económicos ocasionados por las falencias contables de los años 2003 al 2006.

Por otra parte, la Interventora Fátima Gallegos Chacón en sus informes de septiembre, octubre y noviembre de 2012, manifestó que dejando a salvo el mejor criterio ilustrado de las instancias del órgano de control, recomendó el levantamiento de intervención de **PROMOCIONES URASAL S.A.**

El 2 de abril de 2013 mediante Resolución No. SC-IJ-G-130060 se nombró al actual Interventor Eco. Xavier Jaramillo Herrería, nombramiento otorgado por el Ab. Rafael Balda Santistevan, Intendente de Compañías de Guayaquil, Subrogante.

La junta general del 4 de octubre de 2010, resolvió aprobar mi nombramiento de Gerente General y Representante Legal de la compañía.

4.- INFORMACION RELEVANTE DEL PERIODO: La junta general convocada para el 28 de septiembre de 2012; diferida y reinstalada el 3 de octubre del mismo año, resolvió ratificar mi nombramiento de Gerente General y Representante Legal de la compañía y nombró al Ing. Gabriel Oswaldo Lucero Jara Presidente de la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**

Una vez conformada la nueva mayoría de accionistas en el mes de octubre de 2012; por voluntad propia, sin presión alguna, dejaron de asistir a sus lugares de empleo los accionistas Héctor Enrique Lucero Solís; Luis Felipe

Lucero Solís; Nelly Patricia Lucero Paredes; Estrella Beatriz Llerena Pichizaca los cuales contaban con contratos de prestación de servicios. Precautelando futuras demandas legales se tramitaron y obtuvieron tres de cuatro vistos buenos ante la Inspectoría de Trabajo, para la ejecución de los mismos la

administración contrató los servicios profesionales de los abogados Claudio Edison Chilán Parrales y Julio Mackey Franco F.

La junta general celebrada el 20 de octubre de 2012 conoció y resolvió ratificar todo lo actuado y resuelto en la junta general extraordinaria convocada el 28 de septiembre del mismo año; diferida y reinstala el 3 de octubre de 2012; ratificar las nuevas contrataciones realizadas por el Gerente General así como reformó el punto número tres del acta de la junta general del 12 de enero de 2012 en relación a la asignación de estacionamientos para los accionistas de la compañía.

La junta general celebrada el sábado 27 de octubre de 2012, resolvió autorizar al Gerente General la compra y venta del paquete accionario con la compañía **INMOBILIARIA JAILUG C.A. EN LIQUIDACION** a valor nominal.

La junta general celebrada el miércoles 7 de noviembre de 2012, conoció y resolvió sobre los ajustes preliminares establecidos hasta el 31 de diciembre de 2011 originados del proyecto de implementación de las NIIF y de la conciliación del patrimonio neto que debió ser entregado a la Superintendencia de Compañías; así también sobre la obligación de la compañía **TURLATINO S.A.**, prevista en el documento suscrito el 31 de diciembre de 2008, obligación que a la fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2010 no fue pagada por la compañía deudora.

La junta general celebrada el martes 18 de diciembre de 2012, conoció y resolvió sobre la renuncia presentada al cargo de Comisaria de la compañía C.P.A. Denisse Leonor Echeverría García y nombró en su reemplazo al C.P.A. Rafael Omar Ramírez Ramírez; así también la junta conoció la renuncia a realizar la auditoría externa del ejercicio económico del año 2012 por parte del Ing. Manuel Angel Villamarín Zavala y nombró en su reemplazo a la firma de auditores Campos & Asociados Cía Ltda.; la junta también conoció y resolvió aprobar tal como fueron presentados los registros contables, estados financieros balance general y estado de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios económicos de los años 2004, 2005 y 2006.

5.- SITUACION FINANCIERA Y ECONOMICA: La actual administración durante el ejercicio económico 2012, dentro de un ajustado presupuesto de ingresos ha tratado de mantener al día los pagos con entidades de control tales como IESS, Municipio, Superintendencia de Compañías, SRI, así como pagos de sueldos, honorarios profesionales, servicios básicos y proveedores.

Lamentablemente debido a los bajos ingresos de la compañía, con una competencia que sigue creciendo vertiginosamente aplicando bajas tarifas de alojamiento en habitaciones de momento y dormida, tienen caotizado el mercado de hospedaje

La misma Eco. Fátima Gallegos Chacón en sus informes de intervención enviados al órgano de control manifestaba que **"La situación financiera, administrativa y contable del ejercicio económico de 2012 que se encuentra en curso se desarrolla de manera ordenada generando sus ingresos y cumpliendo sus obligaciones, sin observaciones por parte de esta intervención"**.

Se liquidó y pagó la cantidad de US\$6.084,28 dólares de los Estados Unidos de América correspondientes a intereses del año 2012, por un préstamo otorgado por la señora Martha Córdova Salgado de Lucero en febrero de 2009 y que sumados al pago de intereses realizados en el año 2011 de US\$10.200,00 dólares de los Estados Unidos de América se han cancelado en total US\$16.284,28 dólares de los Estados Unidos de América que sólo en intereses representan más del 50% del capital prestado.

En el mes de septiembre de 2012 la administración realizó dos convenios de facilidades de pagos con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por la deuda de US\$25.382,68 dólares de los Estados Unidos de América que correspondían a pagos de patentes municipales e Impuestos del 1.5 por mil de los años 2010, 2011 y 2012.

6.- SITUACION LEGAL: En el mes de agosto de 2011 se inició en el Juzgado Noveno de lo Civil la Causa No. 09309-2011-0743 por obligaciones Art.- 423 del Código de Procedimiento Civil en contra de la compañía **TURLATINO S.A.**, por la acreencia de US\$614.276,60 dólares de los Estados Unidos de América correspondientes a un pagaré por un préstamo extendido por el **BANCO DEL PACIFICO** en la cantidad de US\$500.000,00 dólares de los Estados Unidos de América que incluían tres operaciones de crédito, dicho monto fue entregado en su totalidad en marzo de 2005 a **TURLATINO S.A.**, para la construcción de un parque acuático ubicado en el Cantón Salinas hoy perteneciente a la Provincia de Santa Elena Esta causa fue patrocinada por el Ab. Napoleón Pazos Feijoo (+). Con fecha 07-07-2012 el Juzgado Noveno de lo Civil ordena el Archivo de la causa por no haber completado la demanda en los Arts.- 67, 68 y 1013, quedando sin efecto la prohibición ordenada por el juez en su momento.

En el mes de noviembre de 2012 se dieron nuevamente acercamientos con el Ing. Luis Emilio Olives Vallejo manteniendo conversaciones verbales a fin de llegar a un entendimiento extrajudicial y superar la Causa No. 09263-2009-2348 interpuesta en el Juzgado Décimo Tercero de Garantías Penales, Claudio Edison Chilán Parrales abogado patrocinador de la compañía procedió a señalar casillero, y de las conversaciones con el Ing. Olives se podría llegar a un acuerdo en el año 2013, cancelando por concepto de IVA US\$1.000,00 dólares de los Estados Unidos de América previo desistimiento del Ing. Olives de continuar la causa en contra de **PROMOCIONES URASAL S.A.**

Se tuvo que contratar el patrocinio de los abogados Claudio Chilán y Julio Franco para la defensa de la compañía en los juicios laborales planteados por demandas presentadas en el Juzgado Séptimo de Trabajo, causa No. 09357-2011-0327 propuesto por la ex trabajadora Laura Lourdes Márquez Ramírez y en el Juzgado Tercero de Trabajo, causa No. 09353-2012-0748 presentada por el ex trabajador Francisco Javier Suárez Cáliz, ambos juicios se encuentran para autos para sentencia.

7.- PRESENTACION CUENTAS ANUALES 2012: Conforme lo dispone el Art.- 263 de la Codificación de la Ley de Compañías del Ecuador vigente, presento el Informe sobre mi administración, la misma que comprende el periodo desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2012 del ejercicio económico 2012.

Los estados de situación financiera anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La compañía cumple con su objeto social; sus Libros tales como Actas de Juntas Generales, Libro Talonario de Acciones y Accionistas, Libros Contable son llevados y custodiados en forma adecuada.

La compañía posee las respectivas licencias para el uso de programas informáticos, por lo tanto se ha dado cumplimiento a todas las normas inherentes a la Propiedad Intelectual y derechos de autor.

1.- ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de septiembre de 2006, mediante Registro oficial No. 348 se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resolvió en su Art.- 2, disponer que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante Resolución No. 08 G DSC de la Superintendencia de Compañías se estableció el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar o sincerar los balances de la empresa con la normativa local. La compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.** ha dado cumplimiento a las disposiciones mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

2.- ESTADOS FINANCIEROS: PATRIMONIO

BALANCE
GENERAL **PROMOCIONES URASAL S.A.**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.012

ACTIVO CORRIENTE

Caja y Bancos	\$	5.537,01
Cuentas y Doc. por Cobrar		10.523,75
Otras Ctas y Doc. Por cobrar		2.187,75
Prov. Cuentas Incobrables		-2.797,66
Créd. Tributario IVA		19.763,18
Crédito Tributario RENTA		85.092,93
Otros Activos Corrientes		339,01
Inventarios		19.801,02

TOTAL ACTIVO CORRIENTE

\$ 140.446,99

PROPIEDADES NETO

923.010,75

ACT. NO CORRIENTE

750.098,06

ACTIVO DIFERIDO

\$ 3.218,52

TOTAL ACTIVOS

\$ 1.816.774,32

PASIVO
CORRIENTE

Proveedores Varios	25.000,37
IESS	10.847,54
Ctas. Por pagar al SRI	72.438,28
Otros Pasivos Corrientes	19.514,66
TOTAL PASIVO CORRIENTE	127.800,85

PASIVO LARGO PLAZO	44.713,29
---------------------------	------------------

TOTAL PASIVO	172.514,14
---------------------	-------------------

PATRIMONIO

Capital Social	32.215,08
Reserva Legal	12.704,02
Adopción por 1era vez NIIF	1.597.871,77
Result.	
Acumulados	98.167,45
Result. del	
Ejercicio	-96.698,14
TOTAL PATRIMONIO	1.644.260,18

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.816.774,32
----------------------------------	---------------------

**P R O M O C I O N E S
U R A S A L S. A.
E S T A D O D E
R E S U L T A D O S
A L 3 1 D E
D I C I E M B R E 2,012**

INGRESOS OPERACIONALES

INGRESOS POR VENTAS	\$	462.861,22
---------------------	----	------------

TOTAL DE INGRESOS DEL HOTEL		<u>462.861,22</u>
-----------------------------	--	-------------------

TOTAL COSTO DE VENTAS		<u>12.676,16</u>
-----------------------	--	------------------

TOTAL MANO DE OBRA		<u>146.950,74</u>
--------------------	--	-------------------

TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		<u>75.285,65</u>
---------------------------	--	------------------

TOTAL GASTOS GENERALES		<u>206.879,81</u>
------------------------	--	-------------------

TOTAL DEPRECIACIONES		110.318,16
----------------------	--	------------

TOTAL DE COSTOS Y GASTOS		552.110,52
--------------------------	--	------------

GASTOS FINANCIEROS		7.448,14
--------------------	--	----------

PERDIDA DEL EJERCICIO CONTABLE 2.012		<u>-96.698,14</u>
--------------------------------------	--	-------------------

Al 31 de diciembre de 2012, la cuenta patrimonio son como sigue:

• Capital Social	\$ 32.215,08
• Reserva Legal	12.704,02
• Adopción por 1era. Vez NIIF	1.597.871,77
• Resultados Acumulados	98.160,24
• Pérdida del Ejercicio	<u>-96.690,93</u>
TOTAL	1.644.260,18

Según el estado de resultados del ejercicio económico 2012, los ingresos, gastos y utilidades fueron los siguientes:

• INGRESOS	\$462.861,22
• GASTOS	559.559,36
• PERDIDA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2012	- 96.698,14

Este es el Informe que pongo a consideración de esta junta general de accionistas, correspondiente al ejercicio económico del año 2012.

Atentamente,


Galo Isaac Castro Valdez
GERENTE GENERAL
PROMOCIONES URASAL S.A.