



**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA  
COMPAÑÍA "TORRECUATROSINAI CIA. LTDA."**

En la ciudad de Cuenca, a los veinte y siete días del mes de abril del año dos mil dieciocho, siendo las 20h00, en el local de la Compañía ubicado en la calle Miguel Cordero 6-111 y Av. Solano, se reúnen los siguientes socios, Dr. Emmanuel Coronel, Arq. Hernan Andrade, Dr. Hugo Calle, Dr. Cristian Cordero, Dr. Enrique Maldonado V., Ing. Sebastian Polo, con el 8.33% del capital suscrito cada uno, la Sra. María José Narvaez en representación del Dr. Tito Narváez y la Dra. Lucrecia Narváez con el 8,33% del capital suscrito cada uno, el Dr. José Alvarado en representación de la Sra. Sara Escudero con el 8,33% del capital suscrito y la Dra. María Vélez, en representación del Dr. Gabriel Tenorio con el 8,33% del capital suscrito, de acuerdo a los poderes presentados; que representan el 83,33% (OCHENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) del Capital de la Compañía con lo cual la Junta queda instalada. Se cuenta además con la presencia del Ing. Trajano Cordero en calidad de Auditor de la Corporación, del Ing. Leonardo Sánchez, Gerente de la Compañía y la Cpa. Bertha Vanegas, contadora de la compañía.

Los asistentes a la Junta General aprueban el Orden del Día de la convocatoria realizada el lunes 18 de abril de 2018: **1.- Conocimiento del Informe de Presidente del ejercicio económico 2017**, **2.- Conocimiento del Informe del Gerente del ejercicio económico 2017**, **3.- Conocimiento y Aprobación de los Estados Financieros del año 2017**, **4.- Informe de Cartera**, **5.- Aprobación de la matriz de riesgos**, **6.- Nombramiento del Auditor Externo para el año 2018.**, **7.- Aprobación para la venta de un Consultorio y parqueadero a los Socios** **8.- Designación de los Vocales principales y suplentes para el periodo 2018-2020.** Se inicia el tratamiento de los puntos del Orden del Día, preside la Junta el Dr. Emmanuel Coronel, Presidente de la Compañía y actúa como secretario el Ing. Leonardo Sánchez.

**1.- Conocimiento del Informe de Presidente del ejercicio económico 2017,-**

Toma la palabra el Dr. Emmanuel Coronel en calidad de Presidente de la Compañía quien da lectura al informe de actividades realizadas en el año 2017, manifestando que a partir de la constitución de la compañía en el mes de octubre se procedió a evaluar los recursos administrativos y técnicos requeridos para el cumplimiento de las actividades de la inmobiliaria, a más de ello se dio seguimiento conjuntamente con los miembros del Directorio al proceso de transferencia de las obligaciones que inicialmente las adquirió la empresa Somedica, informa que al ya haber estado establecidas las políticas de venta de los locales, como las obligaciones con los contratistas, continuamente se ha venido dando seguimiento de la ejecución de las obras, así como de la venta de los locales, se ha analizado el perfil de los posibles clientes, buscando que los mismos en su totalidad profesionales de la salud y en un 90% médicos, permitan proyectar los negocios de la corporación en el largo plazo, ya que en su mayoría son profesionales jóvenes, algunos todavía en formación de su especialidad. Se informa sobre el apoyo de varios médicos de la corporación que han informado sobre el proyecto. La elaboración del

contrato con el contratista, y las promesas de compra-venta, contaron con la asesoría del Dr. David Mera, en los mismos se consideraron las garantías necesarias para que el proyecto se ejecute en el tiempo establecido y evitando correr riesgos en el financiamiento de la obra, ya que en su totalidad se encuentra respaldado con las entradas de los compradores y los abonos que periódicamente se nos ha ido entregando. Adicional a lo expuesto se informa sobre la línea de crédito que se apertura con el Banco del Pichincha, misma que actualmente está activa en caso de requerir recursos. Sobre los recursos entregados a constructor se menciona la entrega del 25% del valor total del contrato que es de \$3.664.432,57, al mismo se restó el valor de las obras preliminares mismas que se elaboraron con la empresa Somedica, anticipo que se tiene que ir amortizando mensualmente en las planillas y del cual se tiene una garantía de buen uso del anticipo. Se informa de las reuniones periódicas con el Ing. Fabian Ordoñez, responsable de la ejecución de la obra, en las mismas se ha podido resolver las inquietudes con respecto al avance de la misma, pero principalmente se ha dado seguimiento a los acuerdos con los dueños de las propiedades colindantes, bienes que son patrimoniales y requieren las máximas medidas de precaución, para evitar cualquier impase con las entidades de control, para lo cual informa que se ha llegado a un acuerdo, y se cuenta con el aval tanto del Municipio como del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, entidades que periódicamente estarán realizando visitas al proyecto, menciona que para cumplir con los requerimientos de las entidades de control el contratista cuenta dentro su grupo de trabajo con un arquitecto restaurador.

Con respecto a las reuniones de Junta realizadas se ha destaca el requerimiento a la presidencia de los socios sobre la necesidad de tener un Directorio propio, para lo cual se realizó las reformas necesarias de los estatutos. Agradece a los socios por el apoyo recibido e invita a los futuros miembros del Directorio a dar seguimiento al proyecto para la consecución de los objetivos. La junta de forma unánime resuelve la aprobación del informe.

## **2.- Conocimiento del Informe del Gerente del ejercicio económico 2017.-**

Toma la palabra el Ing. Leonardo Sánchez, gerente de la compañía quien manifiesta que en cumplimiento a lo que dispone la Ley de Compañías y al artículo noveno literal g), de los Estatutos Sociales y como gerente de esta empresa, pone a consideración de la Junta, el informe de actividades correspondientes al ejercicio económico al 31 de diciembre del 2017, destacándose la constitución de la compañía con fecha 3 de octubre del 2017, esto después de revisar la conveniencia y obligatoriedad de desarrollar el proyecto Torre cuatro bajo la figura de una inmobiliaria, de las actividades se informa que existió un avance de obras preliminares mismas que se realizaron con Somedica y con fecha 23 de noviembre se firmó con la empresa Ejeproym Cia. Ltda, el contrato definitivo para la ejecución del proyecto, de las

obligaciones adquiridas con la empresa Somedica, están los costos por la elaboración del proyecto por \$96.618,81, los costos por obras preliminares de \$42.319,94, y el costo por el valor del terreno de \$712.000,00, valores cuyos pagos ya han sido programados dentro del flujo del proyecto. Se informa sobre el programa de ejecución de obra mismo que contempla 750 días, teniendo todas las garantías necesarias como son; Garantía de Fiel Cumplimiento, Garantía de buen uso del anticipo y una póliza contra Todo Riesgo, entregados por el constructor. Se informa sobre la contratación bajo la modalidad Servicios profesionales, de la Cpa. Bertha Vanegas como contadora de la empresa, el Ing. Trajano Cordero, para recuperación de cartera, el Ing. Raúl Vélez, fiscalizador de la obra, la Eco. Rosalina Balarezo, oficial de cumplimiento de la UAFE, este último cargo actualmente es desempeñado por la Ing. Betty Peñafiel.

De la venta de los consultorios, se han realizado bajo la figura de Promesa de Comra-Venta, en la misma se establecen las obligaciones de las partes, considerando dentro de lo más destacado los plazos y fechas de pago, multas por incumplimiento, así como el tiempo de entrega del inmueble. De los locales comerciales y consultorios, actualmente se tiene la disponibilidad de un consultorio de la planta baja y el consultorio de la terraza el cual no ha sido negociado. De los parqueaderos, que para la venta se disponen de un total de 82, actualmente se encuentran negociados bajo Promesa de Compra- Venta, 37 parqueaderos y 12 parqueaderos están separados para los socios de la compañía y actualmente se encuentran en proceso de negociación 10 parqueaderos. De lo expuesto, proyectando los ingresos y considerando los costos del contrato que asciende a la suma de \$3.664.432,57, y los gastos administrativos que demandan el proyecto, se informa a los socios que el proyecto se encuentra financiado en su totalidad. Otras actividad para garantizar el desarrollo normal del proyecto y precautelar el bien patrimonial colindante con la obra se ha generado acuerdos tanto con el Sr. Manuel Vizhñay como con el Ing. Gerardo Arbito, mismo que contempla la reparación y/o restauración de áreas afectadas, considerando todos los requerimientos del INPC y del Municipio. Del avance de obra al 31 de diciembre se informa que conjuntamente con el fiscalizador se ha dado seguimiento al cronograma presentado por el constructor, teniéndose un avance de obra del 3,03%, teniendo un valor pagado al contratista de \$80.157,83, adicional al monto cancelado por las obras preliminares expuesto anteriormente. Con lo expuesto se da por finalizado el informe de gerencia y se pone a disposición de la junta. La junta de forma unánime resuelve la aprobación del informe.

### **3.- Conocimiento y Aprobación de los Estados Financieros del año 2017.-**

La Cpa. Bertha Vanegas-Contadora de Torrecuatrosinaí Cia. Ltda, realiza la presentación de los estados financieros de la empresa y explica los resultados

obtenidos en las diferentes cuentas contables; luego de la revisión realizada de acuerdo a lo expuesto, la Junta aprueba por unanimidad este punto.

**4.- Informe de Cartera.-** Toma la palabra el Ing. Trajano Cordero, responsable de la recuperación de Cartera por la venta de los inmuebles del proyecto, quien procede a dar lectura al informe, mismo que se adjunta al expediente. La Junta aprueba por unanimidad este punto.

**5.- Aprobación de la matriz de riesgos.-** Toma la palabra el Ing. Leonardo Sánchez gerente de la compañía, quien informa sobre la necesidad de actualización de la Matriz de Riesgo que mantiene la compañía, de acuerdo al registro Oficial 292 de la Superintendencia de Compañías, artículo 4:..De las políticas que adopten las compañías, numeral 4.1dicta "Establecer los procedimientos que permitan administrar, evaluar y mitigar con eficiencia los riesgos que se hayan identificado. Se presenta la Matriz de Riesgo, misma que se adjunta al expediente. La Junta aprueba por unanimidad este punto.

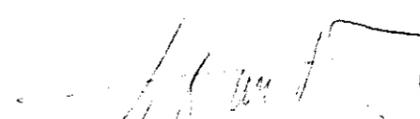
**6.- Nombramiento del Auditor Externo para el año 2018.-** Toma la palabra el Dr. Enmanuel Coronel, quien mociona que la decisión del nombramiento de auditor externo, sea resuelto por el Directorio de la Holding de manera corporativa y en función de las ofertas presentadas. La moción es aprobada por unanimidad. La Junta resuelve aprobar por unanimidad este punto.

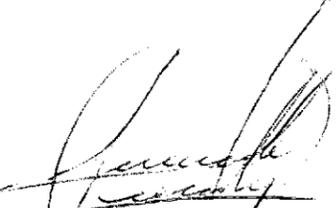
**7.- Aprobación para la venta de un Consultorio y parqueadero a los Socios.-** Toma la palabra el Ing. Trajano Cordero, quien informa a los socios que es necesario la aprobación de la venta de los consultorios y parqueaderos a los socios, la opción presentada es la venta de un consultorio de 25mts y un parqueadero, a cada socio, los cuales serán entregados mediante la figura de dación de pago, al final del proyecto, en caso de existir socios que requieran consultorios de mayor metraje la diferencia la cancelarán al precio de venta de 2.200 el metro, en diez cuotas bimestrales pagaderas a partir del mes de mayo del presente año, toma la palabra el Dr. Enmanuel Coronel, quien mociona la opción presentada por el Ing. Cordero. La Junta aprueba por unanimidad este punto.

**8.- Designación de los Vocales principales y suplentes para el periodo 2018-2020.-** Toma la palabra el Dr. Enmanuel Coronel, quien solicita se mocione los nombres de los vocales principales y suplentes para la conformación del Directorio, de acuerdo a lo establecido en los estatutos, la Junta resuelve que el Directorio quede establecido de la siguiente manera:

Primer Vocal Principal	Dra. María Vélez M.
Segundo Vocal Principal	Ing. Sebastián Polo
Tercer Vocal Principal	Dr. Hugo Calle
Cuarto Vocal Principal	Sra. María José Narváez
Primer Vocal Suplente	Dr. Enrique Maldonado
Segundo Vocal Suplente	Arq. Hernán Andrade
Tercer Vocal Suplente	Dr. Patricio Serrano
Cuarto Vocal Suplente	Dr. José Alvarado

Siendo las 21h00 se da por terminada la sesión y para constancia firman el Presidente y Secretario.

  
Dr. Emmanuel Coronel  
PRESIDENTE

  
Ing. Leonardo Sánchez  
SECRETARIO

