

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

En la ciudad de Cuenca, a los dieciocho días del mes de mayo del año 2020, siendo las 17h00, se reúnen vía telemática los siguientes socios, Dr. Enmanuel Coronel, Arq. Hernán Andrade, Dr. Hugo Calle, Dr. Cristian Cordero, Dr. Patricio Serrano, Dr. Enrique Maldonado, Dra. Lucrecia Narváez con el 8.33% del capital social cada uno, la Sra. María José Narváez en representación del Dr. Tito Narváez mediante carta poder con el 8,33%, el Ing. Sebastián Polo por sus propios y personales derechos con el 8,33% y en representación del Dr. Gabriel Tenorio mediante carta poder con el 8,33%, y el Dr. Humberto Quintero en representación de la Sra. Mariana López mediante carta poder con el 8,33 del capital social, los asistentes representan el 91,67% (NOVENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SIETE 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 de la CPA. Bertha Vanegas contadora.

Los asistentes a la Junta General aprueban el Orden del Día de la convocatoria realizada el día 11 de mayo del 2020 mediante correo electrónico: 1.- Conocimiento del Informe de Presidente del ejercicio económico 2019, 2.- Conocimiento del Informe del Gerente del ejercicio económico 2019, 3.- Conocimiento del informe Financiero de Auditoría Externa del Ejercicio Económico 2019, 4.- Conocimiento del informe de Cumplimiento para la UAFE de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019, 5.- Conocimiento y Aprobación de los Estados Financieros del año 2019, 6.- Informe de Cartera, 7.- Conocimiento y Aprobación del Informe de gestión del Oficial de Cumplimiento. 8.- Conocimiento y aprobación del manual de prevención de lavado activos, 9.- Conocimiento y Aprobación del plan de trabajo del Oficial de cumplimiento para el año 2020, 10.- Nombramiento del Auditor Externo para el año 2020. Se inicia el tratamiento de los puntos del Orden del Día, preside la Junta el Dr. Enmanuel Coronel, Presidente de la Compañía y actúa como secretario el Ing. Leonardo Sánchez.

1.- Conocimiento del Informe de Presidente del ejercicio económico 2019,- Toma la palabra el Dr. Enmanuel Coronel en calidad de Presidente de la Compañía quien da lectura al informe de actividades realizadas en el año 2019, manifestando que conjuntamente con los miembros del Directorio, Gerente, la persona encargada de la cartera y la contadora, ha mantenido un seguimiento continuo de las actividades de construcción, venta y recuperación de cartera del proyecto Torre IV. En sesiones de Directorio se ha analizado los avances de obra de acuerdo al cronograma presentado por el constructor, informes de fiscalización, e informes de gerencia, permitiendo comprobar que se ha cumplido con cada una de las especificaciones técnicas ofertadas. En lo referente a las ventas y como es de conocimiento de los socios, se ha vendido la totalidad de los consultorios, teniendo pendiente a la fecha la venta de 23 parqueaderos, de los cuales existe el compromiso de compra de 8 parqueaderos. Informa que se ha tenido una adecuada recuperación de cartera, lo que ha dado como resultado

que el proyecto no haya requerido a la fecha ningún tipo de financiamiento. Además informa que la continua comunicación con los responsables de la constructora ha permitido la culminación del proyecto en el mes de enero del presente año, recordando que el proyecto tenía como fecha de entrega el mes de diciembre del 2019, pero se aprobó por parte del Directorio en el mes de Diciembre la prórroga solicitada por el constructor, ya que se argumentó que los retrasos fueron provocados principalmente por la suspensión de actividades del mes de octubre a consecuencia del paro nacional y requerimientos de la administración de obras adicionales, como fue la adecuación de la oficina administrativa en la tercera planta alta, adecuaciones según requerimientos de propietarios, actualización del proyecto de telecomunicaciones, voz y datos, cambio de material de cielo raso, terminado de puertas, entre otros. En el mes de diciembre con la finalidad de poner operativo el condominio se aprobó en Directorio la conformación de una comisión transitoria, la cual está integrada por un representante de cada piso y los miembros del Directorio, misma que ha analizado los presupuestos presentados por la administración para mobiliario, letreros, cortinas, jardinería, entre otros y también se realizó el proceso de selección para la administración del condominio, con la colaboración del personal de RRHH de la corporación.

Manifiesta que el proyecto Torre IV ha generado una expectativa importante en los futuros propietarios y principalmente la generación de proyectos complementarios de las empresas de la Corporación Médica Monte Sinaí, mismos que permiten mantener el posicionamiento y brindar nuevos servicios a la comunidad, por lo que ha cumplido con el compromiso con los socios, teniendo pendiente la venta de los parqueaderos mencionados, la entrega de las escrituras a los propietarios, la entrega formal del bien a la asamblea del condominio y como es de conocimiento la liquidación de la inmobiliaria una vez cumplida con todas las obligaciones. Se pone a consideración de la Junta el informe presentado el cual es aprobado por unanimidad.

2.- Conocimiento del Informe del Gerente del ejercicio económico 2019.-

Toma la palabra el Ing. Leonardo Sánchez, Gerente de la compañía para dar lectura a su informe, en el cual manifiesta que en cumplimiento a lo que dispone la Ley de Compañías y al artículo noveno literal g), de los Estatutos Sociales, pone a consideración de la Junta el informe de actividades correspondientes al ejercicio económico al 31 de diciembre del 2019, y expresa que las actividades de la administración se han centrado en la ejecución de la obra, venta de consultorios y parqueaderos.

De la ejecución de la obra, los egresos por los costos de construcción que conforma el valor contratado para la construcción más los ajustes autorizados por el Directorio asciende a un total de 3.702.038,16 dólares, y el valor total planillado por el constructor sin considerar los costos por cambios solicitados por los futuros propietarios es de 3.967.257,25, es decir se tiene un incremento de

265.219,09 dólares sobre el presupuesto, habiéndose considerado en el proyecto inicial un valor de 189.285,38 dólares para imprevistos, el incremento de este rubro está sustentado por el constructor y ha sido informado a la administración y Directorio, por la metodología constructiva, la cual contempló un incremento de los rubros por excavaciones, cimentación y estructura de hormigón. En el presupuesto inicial a más de los costos directos de construcción se proyectó los costos de los ascensores y en general gastos por la administración y fiscalización del proyecto, en lo referente a los ascensores se proyectó un valor de 121.275,00 dólares y el costo final incluido las adecuaciones fue de 105.449 dólares, teniendo un ahorro 15.826,00 dólares, en lo referente a gastos de fiscalización, promoción, ventas y gastos administrativos se proyectó un valor de 241.540,58 dólares, y se ha cancelado por estos conceptos al 31 de diciembre del 2019 el valor de 186.423,88 dólares. de lo expuesto se evidencia una compensación entre los costos de construcción y los otros gastos, lo que permite respaldar el resultado final del proyecto, el mismo que está sustentado por la venta total de los consultorios, la venta de los dos niveles de parqueaderos y los metros adicionales que superan los 25 metros asignados para los consultorios de cada socio, que representa un ingreso proyectado de 7.553.170,93, existiendo a la fecha un total de 23 parqueaderos por vender lo que representa un valor de 345.000,00 dólares, teniendo separados al 31 de diciembre 8 parqueaderos por el valor total de 120.000,00 dólares. Se informa que a la fecha se ha entregado el bien patrimonial a la familia Arbito, cuyas refacciones una parte estaba considerada dentro del costo del proyecto en la oferta inicial, ya que en un inicio estaba previsto desarmar el cerramiento de adobe y parte de una cocina del bien patrimonial, la otra parte de los costos de restauración que correspondían principalmente a cuarteaduras y un ligero desplazamiento del bien patrimonial, fue asumido por la compañía aseguradora y el constructor como parte de la responsabilidad civil.

Se informa que el edificio Torre IV, cumple con la expectativa generada en su diseño y construcción, y todos los esfuerzos han sido dirigidos a cumplir con el compromiso de entrega del bien, sin embargo el proyecto al 31 de diciembre, fecha final para la recepción, se tenía un avance de alrededor del 97%, el proyecto se culminó en enero del año en curso, una vez aceptada la prórroga solicitada a la administración y que contempla el contrato.

En relación a las obligaciones que la compañía tiene con la Unidad de Análisis Financiero y Económico, UAFE, a través de la oficial de cumplimiento la Ing. Betty Peñafiel, se ha cumplido con todas las obligaciones, como son entrega de reportes mensuales, actualización de la matriz de riesgo, informe de cumplimiento, entre otras, manteniendo con esta administración una continua comunicación. Interviene el Dr. Coronel para poner a consideración de la Junta el informe presentado por la Gerencia, el cual es aprobado de forma unánime.

3.- Conocimiento del informe de Auditoría Externa del Ejercicio Económico 2019.- Interviene el Ing. Trajano Cordero para dar lectura al informe presentado por auditoría externa, la misma que fue realizado por la empresa Nexoauditores Nexoaudit Cía. Ltda., en el cual se informa que los Estados Financieros, expresan la imagen fiel, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Torrecuatrosinaí Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2019, así como los resultados de las operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. El Dr. Coronel pone a consideración de la Junta el informe presentado el cual es aprobado por todos.

4.- Conocimiento del informe de Cumplimiento para la UAFE de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019.- El Ing. Trajano Cordero da lectura al informe presentado por la firma Nexoauditores, en el cual se informa que luego de la revisión realizada, la compañía Torrecuatrosinaí durante el periodo 2019 ha cumplido con los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros así como de la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE. El Dr. Coronel pone a consideración de la Junta el informe, el cual es aprobado por unanimidad.

5.- Conocimiento y Aprobación de los Estados Financieros del año 2019.- La CPA. Bertha Vanegas-Contadora de la compañía, realiza la presentación de los estados financieros y mediante cuadros detallados explica los saldos de las diferentes cuentas contables, y los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2019. Interviene el Dr. Coronel para poner a consideración de la Junta los estados financieros presentados, los mismos que son aprobados de forma unánime.

6.- 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 informa que el total de la cartera pendiente por cobrar a la fecha es de 315.951 dólares que básicamente corresponden a las cuotas finales, de los cuales 111.580 son de cuatro compradores que negociaron cancelar con el dinero proveniente de las hipotecas de los consultorios, y 72.551 dólares son por valores adeudados por el Dr. Diego Rubio quien también durante la negociación indicó que cancelaría hipotecando su consultorio, pero cuando se le gestiono el pago, manifestó que no va a hipotecar y que va a seguir cancelando cada dos meses 3.000 dólares, de la misma forma como pagó las cuotas, a lo que se le indicó que era imposible por cuanto terminaría de pagar en 6 años y la empresa se tiene que liquidar de inmediato.

También se informa que el valor de 131.819 dólares corresponde a 17 compradores, que en su mayoría han indicado que les ha afectado la crisis por la pandemia que estamos viviendo, y que tenemos que esperarles por cuanto tienen que priorizar otros gastos. Dentro de este grupo se tienen 3 casos que indican que no han podido venir a realizar la medición para cancelar por miedo a contagiarse, y el Dr. Henry Ochoa quien manifestó que no ha cancelado por

3.- Conocimiento del informe de Auditoría Externa del Ejercicio Económico 2019.- Interviene el Ing. Trajano Cordero para dar lectura al informe presentado por auditoría externa, la misma que fue realizado por la empresa Nexoauditores Nexoaudit Cía. Ltda., en el cual se informa que los Estados Financieros, expresan la imagen fiel, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Torrecuatrosinaí Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2019, así como los resultados de las operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. El Dr. Coronel pone a consideración de la Junta el informe presentado el cual es aprobado por todos.

4.- Conocimiento del informe de Cumplimiento para la UAFE de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019.- El Ing. Trajano Cordero da lectura al informe presentado por la firma Nexoauditores, en el cual se informa que luego de la revisión realizada, la compañía Torrecuatrosinaí durante el periodo 2019 ha cumplido con los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros así como de la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE. El Dr. Coronel pone a consideración de la Junta el informe, el cual es aprobado por unanimidad.

5.- Conocimiento y Aprobación de los Estados Financieros del año 2019.- La CPA. Bertha Vanegas-Contadora de la compañía, realiza la presentación de los estados financieros y mediante cuadros detallados explica los saldos de las diferentes cuentas contables, y los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2019. Interviene el Dr. Coronel para poner a consideración de la Junta los estados financieros presentados, los mismos que son aprobados de forma unánime.

6.- 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 informa que el total de la cartera pendiente por cobrar a la fecha es de 315.951 dólares que básicamente corresponden a las cuotas finales, de los cuales 111.580 son de cuatro compradores que negociaron cancelar con el dinero proveniente de las hipotecas de los consultorios, y 72.551 dólares son por valores adeudados por el Dr. Diego Rubio quien también durante la negociación indicó que cancelaría hipotecando su consultorio, pero cuando se le gestiono el pago, manifestó que no va a hipotecar y que va a seguir cancelando cada dos meses 3.000 dólares, de la misma forma como pagó las cuotas, a lo que se le indicó que era imposible por cuanto terminaría de pagar en 6 años y la empresa se tiene que liquidar de inmediato.

También se informa que el valor de 131.819 dólares corresponde a 17 compradores, que en su mayoría han indicado que les ha afectado la crisis por la pandemia que estamos viviendo, y que tenemos que esperarles por cuanto tienen que priorizar otros gastos. Dentro de este grupo se tienen 3 casos que indican que no han podido venir a realizar la medición para cancelar por miedo a contagiarse, y el Dr. Henry Ochoa quien manifestó que no ha cancelado por

cuanto su consultorio tenía una falla, la cual ya fue solucionado e indicó que ya venía a cancelar. El Dr. Coronel pone a consideración de la Junta el informe, el cual es aprobado de forma unánime.

7.- Conocimiento y Aprobación del Informe de gestión del Oficial de Cumplimiento.- Interviene el Ing. Leonardo Sánchez Gerente de la compañía, para indicar que dando cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías y la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE, se da lectura al informe presentado de las actividades realizadas por el oficial de cumplimiento durante el año 2019, donde se informa sobre la actualización del manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos, Control de las Políticas: Conozca a su cliente, Conozca a su empleado, conozca a su mercado, y conozca a su proveedor, así como la presentación de los reportes RESU, monitoreo de listas Nacionales e Internacionales y reporte de operaciones inusuales e injustificadas. Luego de ponerse a consideración de la Junta el informe, este es aprobado por unanimidad.

8.- Conocimiento y aprobación del manual de prevención de lavado activos.- Toma la palabra el Ing. Leonardo Sánchez, quien informa que por requerimiento de la Superintendencia de Compañías y la UAFE, en el mes de diciembre, se realizó la actualización del manual de prevención de lavados de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, el cual es presentado a la Junta para su aprobación. Luego del respectivo análisis se establece que el manual cumple con las disposiciones exigidas y por lo tanto se aprueba por unanimidad el nuevo manual.

9.- Conocimiento y Aprobación del plan de trabajo del Oficial de cumplimiento para el año 2020.- Interviene el Ing. Leonardo Sánchez para informar a la Junta, que es responsabilidad de la misma, conocer y aprobar el plan de trabajo del oficial de cumplimiento para el año 2020, por lo que se procede a dar lectura al documento que se adjunta a los expedientes. La Junta aprueba por unanimidad el plan de trabajo presentado.

10.- Nombramiento del Auditor Externo para el año 2020.- Toma la palabra el Ing. Leonardo Sánchez, quien informa que la contratación de la firma de auditoría externa lo ha venido realizando la empresa Holding de manera corporativa por ser más conveniente para las empresas del grupo. El Dr. Coronel mociona que la contratación de los auditores externos lo realice la Holding, moción que se aprueba de forma unánime.

Siendo las 18h00 se da por terminada la sesión y para constancia firman el Presidente y Secretario.



Dr. Emmanuel Coronel
PRESIDENTE



Ing. Leonardo Sánchez
SECRETARIO