

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
Urbanización Club el Rosario “Urbaclub S.A.” 2da. Convocatoria,
viernes 26 de Abril del 2013

De conformidad con lo establecido en los artículos 236 y 237 de 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 mediante la Resolución Nro. 02.Q.DIC.Q.005, publicada mediante Registro Oficial 558 del 18 de abril del 2002, 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 21 de Abril del 2013, se publicó la Segunda Convocatoria a Junta General Ordinaria a los señores Accionistas y de manera especial al Comisario Lic. Francisco Cabrera, de la Compañía Urbanización Club El Rosario “URBACLUB S.A.”, para el día **viernes 26 de Abril del 2012 a las 17H00 en la Av. Londres N39-165 e Iñaquito, sector de “la Y”, edificio SIDEN**, de esta ciudad de Quito, para tratar el siguiente orden del día:

1. Lectura y aprobación del informe de la Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2012.
2. Lectura y aprobación del Informe de Comisario del ejercicio económico 2012.
3. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, correspondiente al año 2012.
4. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico año 2013 y fijación de su honorario.
5. Aumento de Capital.

Para esta Junta se convocó de manera especial e individual al señor Lic. Francisco Cabrera, Comisario de la Compañía. Así mismo por tratarse de la segunda convocatoria, la Junta se realizó con el número de accionistas presentes.

Los Estados de Situación Financiera y de Resultados, correspondiente al año 2012, así como los Informes de Presidencia y Comisario se entregaron a los señores accionistas en las Oficinas de la Compañía, ubicadas en las calles Bogotá N° OE4-34 y Venezuela de la ciudad de Quito, para su análisis.

Instalación de la Junta:

Siendo las 17h23, esto es veinte y tres minutos más de la indicada en la Convocatoria, la Presidenta Ejecutiva solicitó al Vicepresidente – Secretario Ing. Fernando Duque, verifique la asistencia. Cabe mencionar que por tratarse de la segunda convocatoria, la Junta se puede instalar con los accionistas que se encuentren presentes.

Revisados los registros de asistencia se constató la asistencia de 57 personas (entre accionistas y representantes) equivalentes al 21.56% del capital social.

La Presidenta Ejecutiva 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.

Luego de que la Junta escucha la lectura del Orden del Día, la Presidenta solicita a los señores accionistas su aprobación antes de iniciar a tratar cada uno de los puntos. Se toma votación, y el Orden del Día es aprobado por unanimidad.

Antes de iniciar las deliberaciones, la Presidenta solicita a los señores asistentes se sirvan:

- Ser concretos en sus intervenciones en respeto al tiempo de todos,
- Identificarse con su nombre y número de accionista, con el fin de poder calcular la votación según el capital social que representa cada uno; y,
- Sujetarse al tema que se está tratando.

Igualmente 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 las resoluciones de la Junta son obligatorias a todos los accionistas aun cuando no hubieren asistido a ella.

La Presidenta dispone se inicie la discusión y resolución del primer punto del Orden del Día.

1. Lectura y aprobación del informe de la Presidenta Ejecutiva de la Empresa por el año 2012.

El Secretario procede a dar lectura al Informe de la Presidenta Ejecutiva.

La accionista con el N° 173, Sra. Liliana Mejía, que representa además al N°256 de Karina Salazar y al N° 253 de Gonzalo Salazar: Dice que en las ocho últimas Juntas no ha sido personalmente e individualmente convocada, que vive en el campo y no tiene tiempo de leer la prensa. Así mismo que en día del incendio *“no nos comunicaron ni vimos nada, pero si oímos pasar una sirenas”*. También que *“está pagado puntualmente el arriendo del predio de 1.5 ha que ocupamos hasta mayo de este año”*. Indica que del daño de la cubierta, *“avisamos al Directorio que los árboles estaban podridos y por eso uno de ellos se cayó; pasamos una comunicación y no se hizo nada. Solicitamos se considere que tenemos presencia en la hacienda desde hace trece años.”*

Presidenta: Manifiesta que estos asuntos no corresponden al punto del Orden del Día que estamos tratando, sin embargo solicita la venia de la Junta para responder a la Sra. Mejía. Le indica que las convocatorias son publicadas de forma oportuna en aviso de prensa conforme a la Ley de Compañías y nada se puede hacer si la Sra. Mejía no dispone de tiempo o no adquiere el periódico, el mismo que puede ser leído en Internet. Con relación al incendio, llama la atención que no haya escuchado nada la tarde del 15 de septiembre del 2012, pues los arrendatarios e incluso los vecinos del barrio Salgado concurren en ayuda por el incendio que se lo podía ver desde varios kilómetros de distancia por la humareda que producía, más aún a los pocos minutos llegaron los bomberos en una motobomba y una ambulancia desde Sangolquí, con las sirenas de alarma que se escuchabas desde muy lejos por su estridencia natural y en medio de la emergencia no podíamos dedicarnos a realizar llamadas mas aún cuando la Sra. vive a pocos metros de donde ocurría el siniestro. En lo que respecta al pago del arriendo que menciona, el esposo de la Sra. Mejía el Dr. Gonzalo Salazar ya no es arrendatario, pues el contrato venció hace más de un año y fue oportunamente notificado con el desahucio, y efectivamente conocemos que está depositando unos arriendos en el juzgado de Sangolquí, por un valor auto

impuesto por el Dr. Salazar y en razón de que se rehúsa a entregar el predio, mal podemos hacer reparaciones.

El accionista con el N° 250 Ec. Galo Ruiz: Agradece la lectura del Informe, y pide mayores aclaraciones sobre tres asuntos: a) Invasiones a los predios que se indica en el punto N° 4; b) Si se hizo un avalúo para determinar el valor del Patrimonio en los Estado Financieros; y, c) Se de lectura al Art. 219 de la Ley de Compañías que se menciona en el punto N° 6

Presidenta: Señala que: a) Son dos predios ocupados por terceros que se han inscrito en el Municipio y en el Registro de la Propiedad en el año de 1997, que el supuesto camino público que cruza la hacienda, no es público sino que el Municipio dividió la hacienda en dos predios tomando como lindero este camino. Es doloroso evidenciar que nadie cuidó los linderos de la propiedad, que el camino se permitió que lo use libremente cualquier persona lo que llevó a que todos los vecinos lo usen, piensen y digan, que “es camino público”. Nadie lo cuidó ni se hizo presencia. b) Se utilizó el avalúo catastral para determinar el valor de la hacienda y de las oficinas, valor que es aceptado legalmente. c) Pide al Secretario de lectura al Art. 219 de la Ley de Compañías, donde se expresa las formas de cobro de los aportes de capital en mora.

El accionista con el N°163, Sr. Hernán Mayorga: a) Menciona que el Art. 217 de la Ley de Compañías dice que “... *ningún accionista podrá ser obligado a realizar un aumento de capital...*” ; b) Pide se explique, en qué términos quedamos los socios en la rectificatoria del Aumento de Capital.

Presidenta: Señala que fue el Directorio anterior, del cual formó parte, quien realizó el aumento de capital y cargó a “*cuentas por cobrar*” el aumento de capital a todos los accionistas hayan pagado o no, y precisamente eso es lo que tenemos que enmendar; se respetaron los valores.

La accionista con el N° 132, Mabelita Ibarra, pregunta que como es que estamos morosos y no nos han notificado.

El accionista con el N° 197, Sr. Gonzalo Negrete, indica que esta es la primer vez que le han llamado al teléfono y por eso ha venido. Que le llama la atención el asunto de los linderos, y quisiera saber el área del predio.

Presidenta: Agradecería a los señores accionistas que, tal como he solicitado en cada Junta General, se acerquen a las oficinas para conocer todos los detalles del predio y de la compañía. Según los últimos datos del levantamiento planimétrico con GPS, la hacienda tiene 55.8 ha, pero según el Municipio tenemos 53 ha que descuenta los predios invadidos y el camino.

El accionista con el N° 189, Ing. Fernando Muñoz, indica que le resulta extraño el comentario de la Sra. Mejía de Salazar de que “... *estamos al día en el pago de los arriendos...*”, pues ya su esposo no es arrendatario y su contrato venció hace unos dos años. Por otra parte, pregunta a la Presidenta si conoce los nombres de los supuestos vendedores de los lotes invadidos u ocupados por terceros, pues en toda escritura hay un comprador y un vendedor.

Presidenta: Los nombres los vamos a conocer una vez que el Registro de la Propiedad de Rumiñahui nos entregue la información que hemos solicitado, la misma que corresponde a datos desde el año 1997.

El accionista con el N° 193, Sr. Germán Naranjo, pregunta cuales son las áreas de los lotes invadidos.

Presidenta: Pide al Secretario se sirva volver a leer el punto 7.4 del Informe de Presidencia. Posteriormente, pide que se inscriban en una lista los accionistas que deseen colaborar en lo indicado en ese punto.

El accionista con el N° 20, Ing. Luis Ayala, mociona que se apruebe el Informe y sus recomendaciones, y que la Administración previo a la aplicación del Art. 219, comunique a los accionistas morosos y de ser posible se publique en la prensa sus nombres.

Presidenta: Explica que se ha llamado a todos los accionistas morosos y se les ha comunicado de la cuenta que tienen pendiente, pero que la respuesta ha sido de muy pocos, hay quienes cierran el teléfono o manifiesta que no tienen interés. Pregunta a los señores accionistas si hay alguna otra inquietud o pregunta respecto a este punto del Orden del Día. Al no haber ninguna pregunta adicional, solicita someter a votación la aprobación del Informe de Presidencia.

El Secretario toma votación y se aprueba el informe de Presidencia por 56 de los presentes, con la única excepción de la accionista con el N° 173, Sra. Liliana Mejía y sus representados, esto es que fue aprobado el Informe por un total del 78,99% del capital social presente.

RESOLUCION N° 1: Aprobar el Informe de la Presidenta Ejecutiva por el año 2012, con las recomendaciones presentadas:

- 1.1.- Aplicar al Art. 219 de la Ley de Compañías “Medidas para el Pago de Aportaciones” a los accionistas que se encuentran en mora de valores adeudados a la compañía.
- 1.2.- Los accionistas que consten como deudores, deberán presentar los comprobantes que acrediten el pago de sus obligaciones antes de retirar su título, en las oficinas de URBACLUB.
- 1.3.- Se realice un nuevo aumento de capital en el menor tiempo posible, para lo cual contamos ya con las aportaciones para futura capitalización en un 42% de los accionistas.
- 1.4.- El Directorio conformará la Comisión de Apoyo, de los nombres que constan en la lista anexa, para participar de forma activa en las acciones concretas de posesión de nuestros predios y recuperar los dos terrenos invadidos.

Presidenta: Solicita al Secretario dar lectura al siguiente punto del Orden del Día, que es:

2. Lectura y aprobación del informe de Comisario del ejercicio económico del año 2012.

Secretario: Procede a dar lectura al Informe de Comisario por el año 2012

El accionista con el N° 163, Sr. Hernán Mayorga: Menciona que en el punto 4.4 del Informe del señor Comisario, menciona que el resultado final se ha motivado en el registro de los US\$

20.000 adeudados por el Sr. Gómez y no concuerda con lo que indica el Balance. Además, que si se ha recuperado el 42% del Incremento de Capital, en que se han usado los estos recursos?

Presidenta: Agradece la pregunta del Sr. Mayorga, y con la venia del Sr. Comisario recuerda que en la Junta celebrada el 09 de diciembre del año 2011, se presentó el Presupuesto Emergente que la Junta aprobó y resolvió que para financiar este presupuesto, se realice el aporte para futura capitalización. Le solicita asista a las Juntas y así se mantenga informado y si desea puede ir a la oficina a revisar los documentos y anexos a los Estados Financieros.

Comisario: A la inquietud del Sr. Mayorga, debo indicar que los valores que han ingresado como Aportes para Futura capitalización, no deben ir a los Estados Financieros como Ingresos. Debo aclarar que los US\$ 20.000 del Sr. Gómez se encuentran registrados en los estados financieros del año 2011, en espera que se cumpla la sentencia de señor Juez, el registro de otros ingresos no operacionales por \$ 12.725,75 provienen de garantías de arriendos, provisión de arriendos del Sr. Salazar por aproximadamente US\$ 6.200 y por unos US\$ 2.900 del Sr. Gómez y ya que parece existir un error en lo expresado en el numeral 6 del informe que dice:

“6- Al 31 de diciembre del 2012, la compañía generó un resultado final de \$ 1.282,18 motivado principalmente por el registro de \$ 20.000 como ingresos no operacionales, sancionados por el Juez en el juicio al señor Andrés Gómez por incumplimiento del Acta suscrita el 19 de noviembre de 2008.”

Acepto la observación y ya que se ha deslizado el error, el numeral 6 debe quedar de la siguiente manera:

“6- Al 31 de diciembre del 2012, la compañía generó un resultado final de \$ 1.282,18 motivado principalmente por el registro de otros ingresos no operacionales por \$ 12.725,75, el mismo que contiene como valores representativos: la recuperación de garantías de arrendatarios y provisiones de arriendos del señor Gonzalo Salazar por un monto de \$ 6.225 y del señor Andrés Gómez por el valor de \$2.900.”

Nota del Secretario: *Se adjunta a esta Acta, la aclaración que entrega por escrito el Sr. Comisario, en respaldo de lo que indica en la Junta.*

Presidenta: Considero que debemos concordar la propuesta del Comisario y las Recomendaciones de Presidencia.

El accionista con el N° 20 Ing. Luis Ayala, estimo que debería aprobarse el literal a) del punto 3 del Informe del Comisario, y no el literal b)

El accionista con el N° 250 Ec. Galo Ruiz: Dice que debemos comprender que el Comisario solo recomienda alternativas, y por esto acepto lo que propone el Ing. Ayala.

La accionista con el N° 132 Mabelita Ibarra: Indica que se apruebe el Informe del Comisario, y que la Administración sea responsable del cumplimiento de las recomendaciones.

El accionista con el N° 189, Ing. Fernando Muñoz, menciona que para realizar una partición, hay que hacerlo dentro de los términos legales del Municipio respectivo.

El accionista con el N° 108 Ing. Luis Garrido, indica que el Comisario reconoce que hay errores en su informe. La partición no es un impedimento y son asuntos independientes, y debemos comprender que ese es un sueño de todos los socios, y que podríamos tener 2 ha cada uno o en grupos.

El accionista con el N° 007 Ing. José Altamirano, dice que la partición se realice ya, pues hemos esperado tanto tiempo. Que se apruebe la opción a) y la b) del punto 3 del Informe del Comisario.

El accionista con el N° 064, Sr. Nelson Celin, manifiesta que hemos tenido un sueño y los obreros apoyamos y tratamos de salvar esto, y agradece por el esfuerzo que está realizando la actual directiva.

La Presidenta consulta a la Junta si hay alguna inquietud adicional que deba explicar el Señor Comisario. En vista de que nadie pide la palabra, se procede a tomar votación.

Se toma votación, y excepto la abstención de los accionistas (108) Garrido y (163) Mayorga, todos los demás aprueban el Informe de Comisario. El secretario constata que los votos aprobatorios corresponden al 92,63% del capital accionario presente.

RESOLUCION: Aprobar el informe de Comisario responsable del año 2012 Licenciado Francisco Cabrera y acoger sus recomendaciones:

2.1.- Los morosos deberán cancelar los intereses que correspondan aplicando la tasa activa del sector bancario.

2.2.- La empresa ratifica su compromiso de mantener la contabilidad al día tal como lo ha venido haciendo desde el inicio de la actual administración.

2.3.- Siendo necesaria una nueva inyección de capital para poder operar con eficiencia y eficacia, se delega al Directorio que desarrolle el mecanismo para captar nuevos aportes para futura capitalización.

Presidenta: Solicita al Secretario dar lectura al siguiente punto del Orden del Día, que es:

3. Conocimiento y aprobación del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, correspondientes al año 2012.

La accionista con el N° 132 Mabelita Ibarra, pide al Comisario que explique el incremento de Patrimonio

Comisario: Explica que de acuerdo a las exigencias de la Superintendencia de Compañías se deben presentar los nuevos Estados Financieros bajo las Normas Internacionales Financieras – NIFF's para PYMES, y dentro de estas normas es necesario ajustar el Patrimonio en valores reales, que en nuestro caso son aceptados los valores catastrales de las cartas de impuesto Predial. Son esos valores los que se incluyeron, ya que la empresa no tiene muebles, enceres ni maquinaria.

El accionista con el N° 163 Sr. Hernán Mayorga, dice que esta explicación no indica el Comisario en su Informe.

La Presidenta, en atención al comentario del Sr. Mayorga hago saber que estos son asuntos de normalización financiera de amplia difusión. Consulta a la Junta si hay alguna inquietud adicional que se deba explicar sobre el punto que se está tratando. En vista de que nadie pide la palabra, se procede a tomar votación.

Se toma votación, y el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, correspondientes al año 2012, son aprobados por casi todos los presentes excepto por la abstención de los accionistas (108) Luis Garrido, (163) Hernán Mayorga y (292) Eduardo Vallejo. El secretario constata que los votos aprobatorios corresponden al 92,21% del capital accionario presente.

RESOLUCION N° 3: Aprobar el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, correspondientes al año 2012.

Presidenta: Solicita al Secretario dar lectura al siguiente punto del Orden del Día, que es:

4. Nombramiento de Comisario Principal y Suplente, para el ejercicio económico año 2013 y fijación de su honorario.

El accionista con el N° 250 Ec. Galo Ruiz: Considera que dado el conocimiento que el actual Comisario tiene del funcionamiento de la compañía, se re elija al Lic. Francisco Cabrera.

Comisario: Agradece las palabras del señor accionista y manifiesta que como ya ha colaborado varios años, cree conveniente que se dé paso a otra persona

El accionista con el N° 147 Dr. Carlos León: Insiste al Lic. Cabrera que su colaboración es necesaria.

El accionista con el N° 20, Ing. Luis Ayala: Mociona que el Lic. Cabrera continúe como Comisario hasta una próxima Junta General, se nombre un nuevo Comisario en base a una terna que sea proporcionada por el Directorio.

El accionista con el N° 189, Ing. Fernando Muñoz, apoya la moción presentada.

Se suman adicionales voces de apoyo

La Presidenta: Consulta a la Junta si hay alguna inquietud adicional que se deba explicar sobre el punto que se está tratando.

En vista de que nadie pide la palabra, se toma votación, y se aprueba por unanimidad, que sea en la próxima Junta General cuando se nombre el nuevo Comisario, en base a una terna proporcionada por el Directorio, quien fijará además el honorario respectivo..

RESOLUCION N° 4: Nombrar al Comisario y a su suplente en la próxima Junta General en base a una terna proporcionada por el Directorio, la que además fijará su honorario.

Presidenta: Solicita al Secretario dar lectura al siguiente punto del Orden del Día, que es:

5. Aumento de Capital.

Presidenta: Solicita al Sr. Vicepresidente – Secretario, se de lectura del art. 240 de la Ley de Compañías. Se da lectura al art. solicitado e informa a los señores accionistas que, en atención al Art. 240 de la Ley de Compañías, no es posible en esta Junta aprobar un aumento de capital ya que en este momento no tenemos el 33% de asistencia y representación del capital social. Por lo que sería necesario publicar una tercera convocatoria a Junta General de Accionistas en la que se tratará este punto y se añadirá el nombramiento de Comisario.

Varios accionistas proponen que sea la próxima semana, otros que sea en quince días, otros que se realice en la hacienda El Rosario de propiedad de la compañía, y otros que lo decida el Directorio.

Presidenta, pone en consideración que se realice la próxima Junta en la Hacienda El Rosario, en fecha que se definirá en el Directorio, y será máximo dentro de los próximos 30 días.

El Secretario, toma votación, que es aprobada por unanimidad.

RESOLUCION N° 5: Convocar a una nueva Junta General, para tratar dos puntos: Nombramiento de Comisario titular y Comisario suplente en base a una terna que presentará el Directorio, y la determinación de su honorario, y el Aumento de Capital, dentro de los próximos 30 días a definición del Directorio.

Presidenta: Habiéndose tratado todos y cada uno de los puntos de la Convocatoria, se da por concluida la Junta General Ordinaria de Accionistas de URBACLUB S.A., siendo las 19h35 del día, y se establece un receso de 15 minutos para concluir la elaboración de la presente Acta.

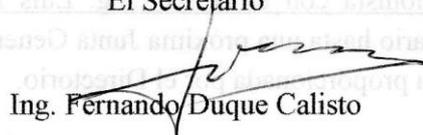
La Presidenta agradece a los señores accionistas su presencia y colaboración, y declara concluida la Junta General Ordinaria de Accionistas, realizada el día de hoy viernes 26 de Abril del año 2013.

Presidenta Ejecutiva



Lic. Rosario Estrella

El Secretario



Ing. Fernando Duque Calisto

LISTA de COMISION de APOYO al DIRECTORIO

26-Abr-2013

| <u>N°</u> | <u>APELLIDOS</u> | <u>Nombres</u> |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| 007 | Altamirano Freire | José Gustavo |
| 043 | Cabrera Llerena | Francisco Arnulfo |
| 045 | Cadena Fierro | Carlos Alberto |
| 079 | Cueva | Marta Cecilia |
| 091 | Endara Moncayo | Jorge Alberto |
| 095 | Erazo Páez | Mauro Vinicio |
| 099 | Farez Reyes | Arturo Evelio |
| 105 | Franco Toscano | Eduardo Xavier |
| 139 | Jiménez Sagbay | Aurelio |
| 142 | Lapuerta Arias | Nelson Enrique |
| 145 | Ledesma Mancero | Nelson Fernando |
| 189 | Muñoz Dávila | Jaime Fernando |
| 191 | Muriel Córdoba | Jorge Gustavo |
| 196 | Navarro Estrella | Xavier Eduardo |

Son 14 personas