ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA URBANIZACIÓN
CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A."
Presente

De mi Consideración:

En atención a las funciones inherentes al cargo de Presidenta Ejecutiva y como representante *legal de la Compañía Urbanización Club El Rosario "URBACLUB S.A."*, pongo a su consideración el informe de gestión del año 2014.

ANTECEDENTES:

La compañía S.F.P. Servicios Profesionales Integrados Cía. Ltda. se constituye el 31 de julio de 1978, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil con el Nº 794 Tomo 109 el 5 de septiembre de 1978; el 27 de agosto de 1987, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Vigésima Cuarta, se realiza la "Transformación, Cambio de Denominación, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos" adoptando el nombre de "Urbanización Club El Rosario URBACLUB S.A.", con Resolución Nº 87224 emitida por la Superintendencia de Compañías de 31 de julio de 1987; e inscrita en el Registro Mercantil con el Nº 3561 Tomo 117 de 27 de agosto de 1987; el 01 de octubre de 1987 se realiza la Escritura Aclaratoria celebrada en la Notaría Vigésimo Cuarta, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, considerando la Resolución Nº 87224 de la Superintendencia de Compañías el 31 de julio de 1987.

Con estos antecedentes, paso a informar la gestión cumplida el año 2014, conforme a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de "URBACLUB S.A.". El Directorio, de manera previa, tomó conocimiento y aprobó este informe.

I.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

La administración de la compañía continúa con sujeción a las normas establecidas en los Estatutos, que en su parte pertinente señalan: *"La sociedad será administrada por el Directorio, por el Presidente Ejecutivo y el Vicepresidente Ejecutivo"*, determinando sus atribuciones en los artículos vigésimo cuarto, vigésimo quinto y vigésimo sexto. La participación de los miembros del Directorio, conforme exigen los Estatutos, se realiza definiendo las políticas y la normativa empresariales para los diferentes campos de gestión y la aprobación de las inversiones.

En este período, entre otras, se desarrollaron las siguientes acciones:

En el período del 01 de enero del 2014 hasta el 31 de diciembre, se realizaron: 1 Junta General Ordinaria de Accionistas, 2 Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas, 3 Directorios Ampliados como acción urgente para informar a los señores accionistas de los eventos en torno a la Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública de la Hacienda El Rosario, emitida por el Alcalde de Rumiñahui. El Directorio de la Compañía ha sesionado en 27 ocasiones.

1.1 **Situación Legal del Predio.-**

a) **Lotización.-** Con fecha 11 de junio del 2014 se presentó al GADMUR solicitud para efectuar la lotización de la Hacienda El Rosario, la respuesta fue el pedido de varios requisitos, entre los cuales se indica que debemos solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio – INPC - la delimitación del área de influencia por tener un bien patrimonial. Esta situación se la dio a conocer en la Junta General Extraordinaria de Accionista que se realizó el 12 de julio del 2014, con una amplia exposición de los planos y la lectura del Oficio N° 2013-86-DP-GADMUR DE 18 DE JUNIO DEL 2014, los mismos que fueron aprobados por unanimidad.

b) **Declaración Patrimonial.-** Con fecha 07 de julio del 2014 presentamos solicitud al INPC para cumplir con el requisito solicitado por el GADMUR, el mismo que fue respondido el 21 de noviembre del 2014 con el señalamiento de la inclusión en el ***Sistema de Información para la Gestión del Patrimonio Cultural, con el código de bienes inmuebles N° IBI-17-05-50-000-000002.*** La declaratoria realizada por el INPC, tiene la finalidad de conservar y preservar el conjunto arquitectónico de la **"Hacienda" Y SUS ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL** mismas que fueron inventariadas, valoradas; los resultados de la Valoración tienen un puntaje de **36-50 de ALTO VALOR PATRIMONIAL Y CON UN GRADO DE PROTECCIÓN ABSOLUTA**, convirtiéndose la Hacienda "El Rosario" en un **PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO.**

c) **Declaratoria de Utilidad Pública.-** Con fecha 12 de agosto del 2014, el Alcalde del GADMUR notifica la declaratoria de utilidad pública de la Hacienda El Rosario, con la Resolución Administrativa N° 303-2014-A-GADMUR, en la que señala que se realizará la expropiación de la Hacienda El Rosario para destinarla a la ejecución del proyecto "Vivienda de Interés Social". Dentro de los términos que establece la Ley, se realizó la impugnación por parte de URBACLUB en fechas 07 y 29 de agosto del 2014, se realizaron sesiones de directorio ampliado, a las que concurrieron mas de 100 accionistas a cada una de ellas y en las que se informó con detalle sobre la situación y trámites que se vienen realizando en defensa de la compañía y los derechos de los accionistas. En el tramite de impugnación, se señala además de las violaciones a la constitución y a la ley, los siguientes puntos:

Fundamentos de la impugnación

- Carencia de motivación ya que no enuncian los fundamentos jurídicos.
- Resolución confiscatoria ya que no hubo una valoración previa del bien y tampoco hay atribuciones para la ocupación inmediata o urgente.
- No cumple con el debido proceso para establecer el avalúo de acuerdo al COOTAD y en tal razón no se ha fijado el justo precio, ni se actualizó el avalúo comercial.
- No cumplen con sus propias ordenanzas 001 y 012 que señalan que los planes de vivienda de interés social se podrán realizar únicamente en predios urbanos.

Petición:

En la impugnación se hace un petitorio contenido en tres puntos:

- Se rechaza e impugna la resolución, se solicita se deje sin efecto y el archivo definitivo de la misma.
- Se solicita que el concejo nos reciba en comisión general como un derecho constitucional. Situación que no ha sido contestada hasta la fecha.
- Se solicitan tres copias certificadas del expediente completo.

Todas estas acciones se han realizado de manera ágil y oportuna en beneficio de todos los accionistas.

Argumentos que las autoridades municipales señalan llevaron a la expropiación:
- Predio abandonado desde hace muchos años, improductivo, sin señales de ocupación (criterio del Sr. Alcalde).
- El Alcalde considera que hemos conservado el predio para engorde, esto es a la espera de que suba de precio para la venta.
- Esta resolución es consecuencia además de la ausencia de los accionistas, falta de su presencia en las instalaciones de la hacienda y actuaciones malintencionadas por parte de algunos accionistas, generando incertidumbre, distorsionando hechos, provocando malestar y causando conmoción dentro y fuera de la compañía.

La etapa administrativa del trámite de impugnación, fue negada por el GADMUR, sin embargo en el proceso se identificaron con absoluta claridad las falencias que existían desde el inicio al emitir la resolución, incluso las respuestas de la alcaldía han ratificado las violaciones a la ley, reforzando la posición de URBACLUB, demostrando que no se ha cumplido el debido proceso como lo señala la ley.

d) **Acción de Protección.-** El 13 de octubre presentamos la solicitud de Protección a los Jueces Constitucionales de la Provincia de Pichincha, acción que recayó en el Juzgado 17mo de Rumiñahui, habiéndonos citado a una Audiencia Pública, que se llevó a cabo el 16 de octubre. A esta audiencia pública acudimos acompañados por nuestros abogados patrocinadores Dr. José Cárdenas y Dr. Wilson Villarruel, conjuntamente con miembros del Directorio y Accionistas a quienes no los dejaron ingresar por orden de la Sra. Jueza. Acudió en representación del Alcalde y de la Procuradora Síndica del GADMUR la abogada Janeth Carvajal y por parte del Procurador General del Estado el abogado Edmundo Flores.
El 22 de octubre la Jueza dicta sentencia rechazando la Acción de Protección, por lo que se presentó en forma inmediata la Apelación ante los Jueces Superiores. El pedido de apelación fue calificado el 21 de noviembre del 2014. La respuesta a este pedido se conoció con fecha 30 de diciembre, el mismo que no responde a nuestro pedido ya que se refiere a terceros al señalar: "*... este Tribunal de Alzada, rechaza el recurso de apelación interpuesto por el legitimado activo Dr. José María Aguirre Espinoza y confirma la sentencia venida en grado, esto es, rechaza la acción de protección presentada por el accionante mencionado...*" con esta acción el Tribunal no ha resuelto la situación de URBACLUB.

e) **Tribunal Contencioso Administrativo.-** Con fecha 27 de octubre interponemos recurso ante Tribunal Contencioso Administrativo solicitando que en sentencia se deje sin efecto la Resolución No. 303-2014-A-GADMUR del 11 de agosto del 2014 expedida por el Alcalde del Cantón Rumiñahui. "RECURSO DE PLENA JURISDICCION O SUBJETIVO".
El 4 de noviembre es calificada la demanda en contra del Alcalde de Rumiñahui y la Procuradora Síndica del GADMUR y el 7 del mismo mes se emite el Acta General en la que se dispone se cite a los demandados, los que en el término de 20 días contesten y propongan las excepciones de que se crean asistidos y remitan el expediente administrativo debidamente foliado y organizado, el término se cumplía el 20 de diciembre.

f) **Juicio De Expropiación.-** Con fecha 9 de octubre el Alcalde del Cantón Rumiñahui presenta una demanda de expropiación en contra de URBACLUB S. A., esta demanda es calificada por la Juez Décimo Séptima del Cantón Rumiñahui (Actualmente Unidad Judicial con sede en el Cantón Rumiñahui), la citación llega a la empresa el 25 de noviembre. Es de anotar que hasta esa fecha el

Municipio aún no había realizado las aclaraciones solicitadas dentro del proceso de Impugnación y se encontraba en trámite la Apelación dentro de la Acción de Protección.

La demanda fue contestada el 26 de noviembre adjuntando el documento en el que consta la inclusión de la hacienda dentro del inventario de Bienes Patrimoniales, en esta solicitamos la revocatoria del Auto de Calificación de la demanda. Hasta el 31 de diciembre no existió pronunciamiento de la Jueza.

A partir del 26 de noviembre y hasta el 31 de diciembre se realizaron varios intentos por parte del Municipio para ingresar a la hacienda y tomar posesión del predio.

1.2 **Mejoras y Mantenimiento.** Los trabajos realizados hasta el mes de diciembre son:

Mantenimiento, limpieza y ampliación de acequia y socavones. Esta actividad, por ser de trascendencia para la vida de la hacienda, y conservar los ingresos que se generan a través de los arrendatarios de los potreros, se realiza anualmente en su totalidad y se actúa en los momentos emergentes cuando hay contingencias como derrumbes o desbordamiento por taponamientos. Para ejecutar esta actividad, se realiza la contratación de cuadrillas de peones y en situaciones de emergencia colaboran además los arrendatarios. La longitud total de la acequia es de 3 Km con tramos que presentan dificultades por lo agreste del terreno que bordea las laderas. Los trabajos que se realizan son:

- Limpieza y profundización de la acequia, retiro de lodo, maleza y basura.
- Retiro de la maleza, corte de ramas y raíces, a lo largo de las laderas.
- Limpieza de los socavones y protección contra los derrumbes.
- Colocación de troncos para caminar y puentes en los puntos necesarios.

Jardines y áreas verdes de la casa de hacienda. De importancia para el alquiler de la casa de hacienda para la realización de eventos. El cuidador realiza esta actividad. El costo es de las herramientas, materiales e insumos. En el año 2014 se adquirieron una moto guadaña y una podadora de tortuga, para reemplazar los equipos deteriorados por el uso, herramientas de jardinería como palas, rastrillos, tijeras podadoras y otros, insumos como matamaleza, productos para fumigar, control de plagas e insectos.

Limpieza de Cunetas y cercado, trabajos realizados para asegurar que el agua lluvia, no deteriore el camino y evitar se levante la piedra, cercado en la cancha de polo, se ha proveído de material para que los arrendatarios realicen el trabajo.

Reparación de techo de la casa de hacienda y colocación de claraboya de cristal. El techo de la casa de hacienda, debido a su deterioro estaba ocasionando daño a las instalaciones internas y era menester su reparación inmediata para evitar más daños. Se realizó la reparación instalando teja envejecida; y, la instalación de una claraboya, en la división de las dos casas, en donde se había colocado una loseta de hormigón por donde filtraba el agua, cuyo objeto es el de dar luz y calor al salón principal.

Los señalados constituyen los trabajos más importantes.

1.3 Juicios y Demandas.

Dr. Julio Sacoto

a) Juicio Ordinario presentado en contra de URBACLUB S.A. por Daños y Perjuicios por la suma de USD 450.000,00; y, URBACLUB S.A. reconvino por Daño Moral, se encuentra con Autos para Sentencia, desde el mes de mayo del 2014.
b) Juicio Verbal Sumario presentado por URBACLUB S.A. en contra de Julio Sacoto, se solicitó Recurso de Apelación a un auto inhibitorio, estamos a la espera de la aceptación del recurso.
c) Juicio por Abuso de Confianza, se instauró la denuncia en la Fiscalía de Rumiñahui, luego de casi dos años sin que el fiscal realice las investigaciones del caso y sin motivación alguna envió al Juez Penal de Rumiñahui, pidiendo la desestimación de la causa, ante la misma el Juez aceptó y desestimó la denuncia y archivó, manifestando que las partes deben hacer valer sus derechos en la vía civil ya que se trata de un asunto netamente contractual.
d) Extrajudicialmente conocemos de un juicio presentado por daño moral, que aún no se ha citado.

Dr. Gonzalo Salazar

e) Inicio un juicio verbal sumario para exigir que, a costo de URBACLUB, se le devuelvan dineros que según él ha invertido para beneficio de la compañía, por la suma de USD. 74.000, se dio la audiencia de conciliación y se están despachando las pruebas solicitadas por las partes.
f) Tenemos presentado un juicio verbal sumario para la terminación del contrato de arrendamiento, el mismo que se encuentra con Autos para Sentencia.

Sr. Andrés Gómez

g) Presentamos un juicio ejecutivo para viabilizar la ejecución del Acta Transaccional, causa que fue desechada por el juez de primera instancia, presentamos el recurso de apelación para ante el Superior, estamos a la espera que en la Corte Superior resuelva.

Hemos avanzado en muchos de los juicios planteados en contra de URBACLUB S.A., algunos han sido favorables y por ende desechados y archivados, como ya lo he informado, de igual manera estamos realizando seguimiento de las demandas por nosotros presentadas, ya que están en autos para resolver, esperamos llegar a un feliz término, lamentablemente en los Juzgados existen demoras y esta es una situación que no se encuentra al alcance de nuestras manos.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui

a) Impugnación a la Resolución Administrativa N° 303-2014-A-GADMUR de 11 de agosto del 2014.
b) Acción de Protección a los Jueces Constitucionales de la Provincia de Pichincha.
c) Tribunal Contencioso Administrativo solicitando que en sentencia se deje sin efecto la Resolución No. 303-2014-A-GADMUR.
d) Juicio De Expropiación, demanda contestada el 26 de noviembre.

Sobre estas demandas, se explican con detalle en el punto 1.1. Situación Legal del Predio. Hemos cancelado los honorarios a los profesionales, utilizando los ingresos, conforme lo autorizó la Junta, debido a la emergencia por la que atravesamos.

Como consecuencia de las intervenciones municipales, se presentaron contingencias en contra de URBACLUB, por una parte la incertidumbre de los arrendatarios que se negaban a pagar los arriendos y por otra no fue posible concretar la venta del bosque;

así mismo, vecinos del sector intentaron aprovecharse de la situación pretendiendo invadir el predio.

1.4 **Comisiones de Apoyo al Directorio.** Para desarrollar las actividades de defensa en la sesión de Directorio Ampliado del 21 de noviembre, se organizaron la siguientes comisiones de respaldo a la gestión:

* Elaboración de pancartas y hojas volantes.
* Presencia y plantones.
* Refrigerios.
* Acción Política y asuntos legales
* Medios de Prensa (Prensa, Radio, TV.)
* Transporte y movilización.
* Reparto de volantes.

Con la Comisión de Elaboración de pancartas y hojas volantes procedimos a elaborar las gigantografías para instalar en la entrada de la hacienda, y se elaboraron cartelones. Conjuntamente con las personas que se anotaron dentro de la comisión de presencia y plantones. En las seis ocasiones que el Municipio ha intentado ingresar a la hacienda hemos hecho presencia acompañados al menos de cincuenta personas entre accionistas y sus familiares, a quienes agradezco por su colaboración.

Con la Comisión de acción política y asuntos legales hemos mantenido varias reuniones para revisar y analizar los asuntos importantes especialmente en lo legal, revisando la situación de las demandas y estableciendo estrategias.

Dejo constancia del agradecimiento a todos los integrantes de las comisiones y a los señores accionistas que nos han venido acompañando en la defensa.

1.5 **Vigilancia.** La Presidenta y Vicepresidente de la Compañía venimos realizando un continuo control del predio especialmente de los linderos, haciendo presencia en la hacienda e instalaciones. Fue necesario tener un respaldo de vigilancia y seguridad privada especialmente cuando conocemos de las intenciones de introducirse en la hacienda, funcionarios del Municipio, esta vigilancia es puntual y mas bien para respaldar la presencia de los accionistas y seguridad de la casa de hacienda.

1.6 **Contratos.-** Durante el año 2013 se mantuvieron los siguientes contratos:

1.6.1 *Convenio de Pago por Administración de Servicios.-* Se mantiene el convenio suscrito con CRITERIA Cía. Ltda. de la "cuenta por pagar" por los honorarios pactados en el año 2010.

1.6.2 *Contrato de la casa- bodega.-* Se arrendó por un año, condicionando el arreglo y adecentamiento del lugar con una inversión a cargo del arrendatario. Esta inversión fue supervisada y cumplida con oportunidad, conforme se estableció en el contrato.

1.6.3 *Contrato Arrendamiento de 30,5 hectáreas.-* Se mantienen 9 contratos de arrendamiento de potreros para pastoreo de ganado, con distintos arrendatarios.

1.6.4 *Ocupación sin autorización de 3ha, Casa de la Pila y Casa de Cuidador.-* El Dr. Gonzalo Salazar Almeida, a pesar de que fue notificado con el desahucio y se ganó la demanda para la desocupación y pago de los arriendos en mora, continúa en las instalaciones de URBACLUB. El juicio está en segunda instancia.

1.6.5 *Contrato de Trabajo.-* Continúa prestando sus servicios el Sr. Eduardo Chasiluisa contratado como Cuidador de la hacienda y jardinero,

Dedo señalar que en el año 2014, particularmente desde el mes de agosto, en que el municipio notificó con la declaratoria de utilidad publica a la hacienda El Rosario, tuvimos

muchos contratiempos con los arrendatarios a quienes les habian informado que la hacienda ya era del Municipio; esto generó problemas de orden económico y tener que realizar mucho esfuerzo en la cobranza. Hay arrendatarios que se negaban a pagar.

2.- SITUACION FINANCIERA:

En el Art. Vigésimo Quinto de los Estatutos, constante en la escritura de constitución de la Compañía, se determinan las atribuciones del Presidente Ejecutivo, el literal g) señala: *"Tener bajo su responsabilidad todos los bienes de la sociedad y súper-vigilar la contabilidad y archivos de la sociedad"*.

2.1 Contabilidad.- La contabilidad de la compañía con cierre de cuentas al 31 de diciembre del 2014, fue revisada y verificados los documentos de respaldo por parte de los representantes de la compañía y mediante muestreo por el Sr. Comisario, previo a emitir su informe, para la realización de la Junta General de Accionistas.

2.2 Control Interno.- En el ejercicio 2014, continuamos con medidas de reducción del gasto y austeridad, aplicando un riguroso control y con cumplimiento prioritario al pago de obligaciones especialmente tributarias, fiscales, municipales y con los organismos de control, obligaciones en las que nos encontramos al día. Los ingresos generados por aumento de capital se destinan estrictamente a inversiones mejoras y protección del patrimonio de URBACLUB con la salvedad de los rubros que fueron autorizados por la Junta General; y, el gasto corriente se cubre con ingresos operacionales.

2.3 Cuentas por Pagar: Los rubros más importantes que se atendieron en el año 2014, son:

- **2.3.1** *Obligaciones Tributarias y Fiscales.-* Al 31 de diciembre del 2019, hemos cumplido con el pago de todas las obligaciones tributarias y fiscales del periodo.
- **2.3.2** *Obligaciones Municipales.-* Se encuentran pagados todos los impuestos prediales tanto de la hacienda como de las oficinas.
- **2.3.3** *Convenio de Concesión de Uso de Agua.-* Está pagada y al día la cuenta a la Secretaría Nacional del Agua, SENAGUA.
- **2.3.4** *Contribuciones.-* A la Superintendencia de Compañías, pagada.

2.4 Inventarios.- En razón de la inexistencia de mobiliario y equipos de oficina, no disponemos aún de inventario. La Presidenta continúa prestando el mobiliario y equipos.

2.5 Control de Ingresos, Manejo de Cuenta Corriente y Pagos.- Conforme lo disponen los Estatutos, la cuenta la manejan la Presidenta Ejecutiva Lic. Rosario Estrella e Ing. Fernando Duque Vicepresidente Ejecutivo, y todos los ingresos se facturan conforme a la Ley.

2.6 Cuentas por Cobrar.- Existe una cartera por cobrar importante, que corresponde especialmente a los arrendatarios con los que se mantienen acciones legales y debemos esperar el pronunciamiento de los jueces para establecer los valores definitivos, entre los mas importantes están pendientes, los siguientes:

2.6.1 Dr. Julio Sacoto Falconi arriendos desde el mes de agosto del 2009 hasta el 30 de junio del 2012.
2.6.2 Dr. Gonzalo Salazar Almeida, arriendos desde el mes de abril del año 2011 hasta la fecha.
2.6.3 Sr. Andrés Gómez Salazar, por incumplimiento del Acta Transaccional suscrita en el año 2008.
2.6.4 Se mantiene una cuenta por cobrar a los accionistas, que no han cancelado sus obligaciones a pesar de las insistentes llamadas telefónicas que se han realizado, para que se

acerquen a cumplir con su obligación. Esta cuenta se incrementa anualmente en cumplimiento a la resolución adoptada en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de mayo, en la que se resolvió:

Todos los señores accionistas deberán pagar de forma obligatoria U$D10,00 por mes, con derecho de uso por una sola vez en el año, para un máximo de 30 personas, y fijar el pago de entrada de U$D2,00 por persona en otras veces. Para las personas que no paguen se contabilizará como cuenta por cobrar. El pago y retiro de boletos se realizará en la oficina de Quito."

3.- ASUNTOS SOCIETARIOS

3.1 Aumento de Capital. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de julio del 2014, ante el requerimiento de algunos accionistas que en las fechas establecidas por la Junta no participaron del aumento de capital y del Derecho Preferente, con el ánimo de mantener un principio de equidad la Junta Resolvió que se les daría otro oportunidad para adquirir acciones, para lo cual resolvió:

RESOLUCION 2.1 Se nombra la Comisión integrada por Lic. Silvana Dueñas, Dr. Jorge Endara e Ing. Edmundo Terán, la misma que se encargará, en un plazo de 30 días, de:

1) Acercamiento al Ing. Garrido para explicarle el proceso de Uso del Derecho Preferente,
2) Informarle (al Sr. Garrido) del proceso del Aumento de Capital,
3) Sugerir a la Junta si es procedente, conforme a la ley, un plazo de 3 meses adicionales para Uso del Derecho Preferente, y
4) Presentar un Informe a la Junta para que resuelva.

Luego de varias reuniones de trabajo con los miembros de la Comisión y entrega delos documentos solicitados, con fecha 01 de octubre del 2014, la Comisión presenta su informe, el mismo que es conocido en la Junta General Extraordinaria de fecha 04 de octubre del 2014 en el que señala lo siguiente:

3.- CONCLUSIONES

3.1.- Todas las Juntas Generales de Accionistas se han realizado cumpliendo los requisitos legales: convocatorias por la prensa, establecimiento de quorum, etc.
3.2.- Las resoluciones sobre aumento de capital y uso del derecho preferente de los accionistas así como la prohibición de hacerlo para los accionistas que tenían deudas pendientes con la compañía, fueron tomadas de conformidad con la ley y las propias resoluciones de la Junta.
3.3.- De conformidad con la Ley y resoluciones de la Junta General de Accionistas, los plazos para el uso del derecho preferente se cumplieron, por lo cual, consideramos que no es posible conferir un nuevo plazo para ello.
3.4.- Con base en el artículo 245 de la Ley de Compañías, las resoluciones de la Junta General, son obligatorias para todos los accionistas, aún cuando no hubieren concurrido a ella, salvo el derecho de oposición en los términos de la Ley. Esta comisión no conoce de ningún recurso de oposición interpuesto por accionista alguno, razón por la cual el proceso de aumento de capital se ha efectuado acorde a las resoluciones de la Junta General de accionistas.

Luego de la aprobación del informe, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 04 de Octubre del 2014 RESOLVIÓ:

RESOLUCIONES:

3.1. La acciones que no fueron adquiridas, quedarán a disposición de los accionistas que no ejercieron su derecho de preferencia y de aquellos accionista que no participaron en el proceso de Aumento de Capital.

3.2. El número de acciones que se pone a disposición de los accionistas señalados en la Resolución 3.1, será de treinta (30) acciones por accionista, hasta 30 días después de la presente junta, con pago 50% a la fecha de la adquisición de las acciones, y 50% hasta el 26 de diciembre del 2014.

3.3. Se encarga al Ing. Edmundo Terán, tome contacto con el Ing. Luis Garrido para explicarle de estas resoluciones.

De este particular, se comunicó a los señores accionistas, mediante correo electrónico y llamadas telefónicas, para que se acercaran a las oficinas de la compañía para adquirir las acciones, con el resultado de que tan solo llegaron en un número reducido que no supera los 15, los señores accionistas que dieron lugar al reclamo en la Junta General, no se hicieron presentes.

Con los ingresos generados por el Aumento de Capital, Derecho Preferente y compra de acciones, se realizaron los trabajos señalados en el acápite 1.2 de este informe; así mismo una parte se destinó a la defensa de la propiedad, cubriendo los honorarios de los profesionales que se encuentran desarrollando la defensa de la propiedad.

Observación.- Con relación al aumento de capital legalizado en el año 2012, los Títulos se encuentran en las oficinas de URBACLUB, solicito a los señores accionistas que aún no han retirado los mismos, se acerquen a retirar los mismos portando los documentos para actualización de datos personales y los certificados de acciones para canjear con el nuevo título.

4. ESTADOS FINANCIEROS 2014

4.1. Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2014.- Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2014, presentan una situación razonable, a pesar de las dificultades y el entorno económico en que se han desenvuelto las actividades de la empresa.

4.2 Estado de Situación Financiera.- Al cierre del ejercicio económico 2014, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	$ 131.812,15
- Activo Fijo	$ 716.364,07
- Otros activos	$ 57.457,64
- Pasivo Corriente	$ 36.117,53
- Patrimonio	$ 869.516,33

4.3 Estado de Resultado Integral.- Como consta en el Estado de Pérdidas y ganancias, se registraron:

- Ingresos	$ 46.726,22
- Gastos Operacionales	$ 42.705,42

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD $ 4.020,80
15% participación de los trabajadores.....	USD $ 603,12
22% Impuesto a la Renta.....	USD $ 751,89

Utilidad de Libre Disposición ..... USD $ 2.665,79

5. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO.-

Mi recomendación a los señores accionistas sobre el destino de las utilidades del Ejercicio Económico 2013, así como los Resultados Acumulados de los Ejercicios Anteriores, es que se mantengan como utilidades no distribuidas, luego de deducidas las utilidades de trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal si es que fuere pertinente.

6. RECOMENDACIONES

6.1 La Junta General Ordinaria del 17 de mayo del 2014, se aprobó el pago de una **"Alicuota de Mantenimiento y Derecho de Uso de las Instalaciones"** de USD10,00 mensuales o USD120,00 anuales, para solucionar los problemas de URBACLUB; en este momento es imperioso que se tome conciencia de la situación de la propiedad y la necesidad de contar con recursos para cubrir los gastos especialmente legales de la defensa y otros para mantener la propiedad. El Directorio aprobó que se aplique un recargo del 1,5% mensual acumulativo por atraso y gastos administrativos, pues los gastos de mantenimiento no pueden esperar.

6.2 Se ratifique y recuerde a los señores accionistas que en Junta General Ordinaria de 26 de abril del 2013 se resolvió la aplicación del 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 aclarando que se trata de los valores que como obligación fueron establecidos por la Junta General.

6.3 Los accionistas tienen la obligación de retirar sus "Títulos de Acciones" y quienes consten como deudores, deberán presentar los comprobantes que acrediten el pago de sus obligaciones antes de retirar su título, en las oficinas de URBACLUB.

El informe en su totalidad, fue conocido y cuenta con el respaldo y aprobación del Directorio, dando cumplimiento así a las disposiciones estatutarias.

Atentamente,

Lic. Rosario Estrella N.
PRESIDENTA EJECUTIVA
"URBACLUB S.A."