ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA
COMPAÑÍA MEDCUENAS S.A.
23 de abril 2014

En la ciudad de Cuenca a 23 días del mes de abril de 2014 en la sala de sesiones del Edificio de parqueaderos y locales comerciales Santa Inés, siendo las 19:15. se instala la Junta General Ordinaria de accionistas de la Compañía MEDCUENAS S.A. previa convocatoria realizada en Diario El Tiempo con fecha 09 de abril de 2014, en la que se establece el siguiente orden del día:

1.- Lectura del acta del 20 de junio de 2013
2.- Conocimiento y aprobación de informes de Presidente y Gerente de la empresa
3.- Conocimiento y aprobación del informe de comisario, a los estados financieros del ejercicio económico 2013
4.- Conocimiento y aprobación del Balance General y del Estado de resultados, correspondientes al ejercicio económico del año 2013.
5.- Designación del Comisario Principal y suplente de la compañía.
6.- Destino de utilidades.

ASISTENTES QUE CONFORMAN EL CUORUM REGLAMENTARIO

Dr. Jorge Ugalde Puyol como Presidente de la Compañía; Lcda. Daniela Cordero S.; Srta. Ma. Carolina Cordero S.; Lcda. Ma. José Cordero S.; Dr. Gustavo Moreno A.; Dr. Wilson Muñoz A. ; con poder de representación de la Sra. Laura Palacios F. el señor Francisco Burbano P.; con poder de representación del Dr. Carlos serrano A. el Dr. Jorge Serrano A.; el Dr. Jorge Serrano A por sus propios derechos como accionista; La Dra. Ana Karina Serrano P.; El Sr. Juan Sebastián Vásquez S.; con poder de representación del Arq. Hernán Vásquez T. el Ing. Manuel Dueñas D.; con poder de representación de la Lcda. Ana Cristina Vásquez S. el Ing. Manuel Dueñas D.; la señora Violeta Vintimilla V.; con poder de representación de la Dra. Mónica Wilches A. el Ing. Com. Juan León S.; y, con poder de representación del Sr. Paúl Wilches S. el tecnólogo Paul Wilches I. que representan el 85,49%. del capital accionario.

Se instala la sesión de Junta General de Accionista y se procede de la siguiente manera:

1.- Lectura del acta del 20 de junio de 2013, El presidente de la empresa manifiesta que la gerencia ha hecho llegar a todos los accionista una carpeta con toda la información administrativa y contable del ejercicio económico del año 2013 y dentro de esa carpeta consta el acta de junio de 2013 aprobada por la Junta General, requisito que fue necesario para el trámite de incremento de capital de la empresa ante la Superintendencia de Compañías, razón por la cual pone en consideración de que si la Junta considera necesaria la lectura se la haga, caso contrario se realice los comentarios pertinentes ya que la misma es muy amplia. La junta se pronuncia favorablemente al pedido del presidente, sin comentario alguno ratificando la aprobación del acta. Se pasa al **2do. punto del orden del día. Conocimiento y aprobación de informes de Presidente y Gerente**. INFORME DE PRESIDENCIA.- El Dr. Jorge Ugalde da lectura a un amplio documento en el que sintéticamente desarrolla e informa sobre los siguientes puntos: **1ero**. Sobre el desarrollo de actividades durante el periodo

2013, que lo cataloga como normal y sin mayores contratiempos pues conjuntamente con los miembros del Directorio anterior y el actual ha realizado un trabajo de seguimiento y control de las labores del personal y de la gerencia en forma periódica, así como el análisis de las causas y efectos de factores internos y externos que favorecían en unos casos y perjudicaban en otros a los resultados económicos de la empresa. **2do**. Manifiesta que el Directorio en todas sus reuniones realizo recomendaciones a la gerencia las mismas que fueron cumplidas. **3ero**. Informa que en el mes de abril se convocó a Junta general de accionistas en la que se aprobó los balances y estados de resultados del año 2012, así como el informe de comisario, y además se aprobó el incremento de capital social de la empresa por un valor de hasta $150.000,00 pero por omisión no se aprobó el cambio en el estatuto; se prorrogo las funciones de los miembros del Directorio y del Gerente hasta que una comisión de 4 miembros nombrada por la Junta General bajo su dirección realizara una convocatoria abierta a concurso para el cargo de Gerente de la empresa y Administrador del edificio, **4to**. En la Junta General Extraordinaria del mes de junio se ratificó el incremento de capital, aprobó la reforma del estatuto y la autorización a la Gerencia para el endeudamiento hipotecario con el Banco del Pichincha, se presentó el informe de la comisión encargada de la selección de 2 candidatos para nuevo gerente y luego de algunas opiniones se resolvió dejar desierto el concurso para cargo de gerente y se reelige al Eco. Galo Calderón C. por un período de 2 años en virtud de que la empresa tenía que llevar a efecto el alza de capital y el préstamo bancario cuyos trámites ya se había adelantado y eran de conocimiento del economista Calderón. Considera que lo trascendental de esta junta Extraordinaria fue la aprobación del incremento de capital hasta $150.000 y el endeudamiento bancario. En el primer caso se logró el financiamiento de un 93.9% del tope del monto aprobado y en el segundo caso se obtuvo un préstamo de $100.000,00 a 3 años plazo, cancelándose de esta manera deudas por un valor de $265.000,00, la deuda de la empresa quedaría de la siguiente manera $ 92.883.94 con el Banco Pichincha después de haber pagado 3 cuotas con sus correspondientes intereses y $30.000,00 con accionistas de la empresa. **5to.** Da a conocer que el gerente le informó sobre la terminación laboral en mutuo acuerdo de los empleados que fueron denunciados y observados en la junta General y participo en la selección del nuevo personal contratado para la empresa. **6to.** En sesión de Directorio se conoció y resolvió la venta de publicidad en el edificio de parqueaderos con la empresa Publik Link, previo el informe de la comisión conformada por el Sr. Juan Sebastián Vásquez y el Gerente de la empresa, en donde MEDCUENAS S.A. recibiría el 50% de todos los contratos sin ningún tipo de inversión, lamentablemente dicho contrato no ha dado buenos resultados, **7mo.** A partir del mes de noviembre la gerencia logra gestionar el RUC de la propiedad Horizontal por lo que desde ese mes el Edificio como tal asume la administración comunal. **8vo.** reconoce la labor cumplida por la gerencia y el departamento contable al haber obtenido la certificación de la Superintendencia de Compañías sobre el Incremento de capital, previo a la inspección y verificación por parte de delegados de dicha institución pública de la documentación administrativa y contable interna de la empresa, lo que hace notar que efectivamente se llevan bien los archivos y las cuentas contables que fueron presentados oportunamente. Agradece finalmente a los miembros del Directorio por el tiempo valioso que dedicaron a la empresa, así como también

por su puntual asistencia a las reuniones y a todos los y las accionistas por su confianza en el delicado cargo encomendado. A continuación el presidente solicita se dé lectura del informe de gerencia para ponerlos en consideración de la Junta. Toma la palabra el Eco. Galo Calderón Gerente y manifiesta que en cumplimiento a lo establecido en los Estatutos de la empresa y la Ley de Compañías, pone en consideración el **Informe General y Económico de Gerencia correspondiente al año 2013**. **En lo administrativo informa:** que la gerencia cumplió con las disposiciones de la Junta General y Directorio. Conjuntamente con los miembros del Directorio ha trabajado muy de cerca analizando y buscando las mejores alternativas de rendimiento operativo y económico en el servicio de parqueo. Que en la Junta General de Accionistas del mes de abril se aprobaron el Balance General y Estados de Resultados del ejercicio económico 2012, el incremento de capital social de la empresa y La elección de nuevos miembros del Directorio y la de Gerente General de la Compañía no se resolvieron y se postergaron para tratar en una nueva Junta General Extraordinaria, para lo cual conformaron una comisión con miembros asistentes a la Junta bajo su dirección para que procedieran a realizar un concurso abierto y seleccionaran 2 candidatos expertos en marketing de tal forma que se pueda elegir uno de ellos como nuevo gerente de la empresa y la administrador del condominio. En la Junta General Extraordinaria del 20 de junio se trataron los puntos pendientes, procediéndose a reafirmar el alza del capital social de la empresa, reformar el estatuto con la finalidad de que guarde armonía con el nuevo capital social, autorizar al gerente la contratación del préstamo hipotecario con el Banco del Pichincha, reelegir al presidente de la compañía, y nombrar a nuevos miembros del Directorio. Sobre la designación del nuevo gerente, luego de receptar verbalmente el informe de la comisión delegada para llamar a concurso abierto, resuelven dar por desierto el concurso y reelegir al Eco. Galo Calderón por 2 años en consideración de que se viene el aumento de capital de la compañía y la culminación de legalización de locales comerciales y parqueaderos privados, asuntos sobre los cuales ya se habían adelantado algunos trámites con el actual gerente. Sobre el aumento de capital de la empresa, manifiesta que ha sido una aspiración de la gerencia por muchos años para oxigenar la economía de la misma ya que con los ingresos que generaba el negocio de parqueo no eran suficientes para amortizar una deuda de $ 295.500 y sobre los cuales se venían cancelando únicamente intereses a terceros desde el año 2010, en desmedro de las utilidades que se debía producir para beneficio de los señores accionistas, agradece a los miembros del Directorio encabezados por el presidente quienes motivaron el alza del capital social. Señala que para la ejecución de estos trámites tuvo la orientación y representación de la asesora jurídica Dra. Patricia Cordero, a quien se le canceló únicamente honorarios por el trámite de aumento de capital, considera que sería conveniente que la Junta General se pronuncie al respecto y proponga el nombre de un nuevo asesor(a) jurídico o ratificarle a la misma Dra. Patricia Cordero, bajo acuerdo de pago de honorarios por caso o asunto legal que se presente en la empresa, ya que se vienen nuevos cambios en el ámbito laboral y exigencias por parte del Ministerio de Relaciones Laborales. Da a conocer que con el mandato de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de junio de 2013 se dio trámite al aumento de capital de la empresa, según disposiciones y reglamentación de la Superintendencia de Compañías, trámite que resultó todo un éxito, pues se alcanzó como lo refleja

en el cuadro de variación de participación accionaria un incremento de capital del 93.90% de la propuesta tope de incremento de capital que fue de $ 150.000. En la primera vuelta se alcanzó un 53.70% pero en la segunda vuelta se remató con un 40.20% adicional, totalizando un incremento en numerario efectivo por el valor de $ 140.853. CIENTO CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES**.** Que sirvió exclusivamente para el pago de parte de la deuda de la empresa. Optimistamente considera llegar a la cancelación total de la deuda en 2 años y medio, pues el préstamo bancario que se tramito con el Banco del Pichincha por $ 100.000, luego de un sinnúmero de requisitos, el día viernes 27 de septiembre fue acreditado en la cuenta corriente y transferido a la cuenta de ahorros bajo las siguientes condiciones: una tasa preferencial del 11,20% anual, amortización mensual de 3.317,29 e hipoteca de 10 parqueaderos. Para el 30 de septiembre canceló a la señora Martha Vintimilla la deuda de los $ 140.000 más los intereses proporcionales del mes; a los señores accionistas o familiares de los mismos y otros un monto de $ 125.500, dejando pendiente el pago de la deuda a dos de los señores accionistas en la cantidad de $ 30.000. En conclusión, en el año 2013 la empresa de sus propios recursos logró financiar la deuda en $ 24.647 VEINTE Y CUATRO MIL SEICIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES, y amortizar mediante el pago de 3 cuotas al banco por el valor de $ 7.166,06 más los correspondientes intereses sobre saldos e intereses del préstamo de terceros. Informa que frente a denuncias realizada en la Junta General Extraordinaria por la Lcda. María José Cordero, queja del señor Comisario por la falta de entrega oportuna por parte de la auxiliar contable de la entrega de una copia del informe de auditoría externa; y , observación de otros accionistas sobre una actitud distraída y descortés del guardia residente Ardían Córdoba; en demostración de estricta aplicación al Reglamento Interno de la empresa, se conversó con las mencionadas empleadas y guardia residente para en mutuo acuerdo dar por concluida la relación laboral, haciéndoles notar previamente las evidencias de sus faltas cometidas, por lo que se procedió a reestructurar casi todo el personal de la empresa en el mes de julio para lo cual solicito la presencia del señor presidente para la selección, entrevistas y elección de los mejores candidatos(as). Personal que tuvo que ser capacitado, entrenado, y controlado hasta que pudieran por si solos resolver pequeños problemas que surgen en el día a día de su actividad laboral y específica. En los actuales momentos se cuenta con un nuevo personal comprometido exclusivamente con los intereses y objetivos de la empresa. Continua explicando que con las nuevas exigencias del Ministerio de Relaciones Laborales y el asesoramiento de la Dra. Patricia Cordero, se analizó las consecuencias del contrato del guardia residente, quien a más de la guardianía realizaba mantenimiento y recaudación de caja en horas de almuerzo y a partir de la 19h hasta las 22h, además de los días sábados medio día. Luego de la observación y datos estadísticos por dos semanas sobre el flujo de vehículos que ingresaban desde las 6h30 hasta las 21h30, se concluyó que no era necesario la permanencia como guardia residente, sino más bien la contratación como personal de servicios generales con horario de trabajo de 8 horas diarias desde las 6h30 hasta las 15h00 con media hora de receso para almorzar, sueldo básico y horas extras de 19h30 a 21h30 de lunes a viernes y los sábados en forma rotativa cuando sea necesario con sus compañeros de trabajo. Informa además que a partir del mes de julio y por una recomendación de la Junta General Extraordinaria, se procedió a firmar un

contrato con la empresa Publick Link para que se encargara de la venta de publicidad interna en el parqueadero, en razón de que su propuesta fue interesante ya que proponía la participación del 50% en todos los ingresos por efecto de contratos de publicidad que se generen en un año y asumiría el costo de materiales para publicidad y la responsabilidad laboral del personal técnico en marketing. Sin embargo los resultados son mínimos y en el único contrato en el que la empresa participo y obtuvo un ingreso de $ 420 causó malestar a una de las accionistas de la empresa a quien posteriormente se le aclaró que de ninguna manera había dedicatoria para afectar la actividad profesional que desarrolla, y que en adelante se tomaría muy en cuenta el tipo de publicidad que se podría aceptar dentro del edificio. Considera que la culminación del año económico 2013 ha resultado para la empresa muy satisfactorio, pues a partir del mes de septiembre se abre una nueva etapa económica con el incremento de capital y la contratación del préstamo hipotecario que permiten dar un giro total a la economía de la empresa. Afirma que el 5 de diciembre se dieron por concluidos los trámites de legalización del incremento de capital, con la certificación de la Superintendencia de Compañías y la inscripción en el Registro Mercantil de los derechos en valores y porcentajes que les asiste a los señores accionista, lo alcanzado manifiesta demuestra que la empresa lleva toda la documentación y proceso contable con absoluta transparencia, capaz de ser verificada en cualquier tiempo. Informa además que en el mes de diciembre se legalizó las escrituras del local No 3 y los parqueaderos 13 y 14 con los doctores Felipe y Fabián Ríos, previa liquidación de obligaciones pendientes, queda pendiente la transferencia de dominio únicamente los parqueaderos 10 y 11, que a pesar de estar cancelados en su totalidad su propietaria no realiza el mencionado trámite de transferencia y aspira en la brevedad posible la comprensión de la legítima propietaria que es una distinguida accionista. Finalmente informa que previa reunión y coordinación con los miembros del Directorio programó y llevó a efecto el tradicional agasajo, bingo y cena navideña de accionistas y de igual forma no se descuidó del agasajo a todo el personal de la empresa. **INFORME ECONOMICO:** En lo económico informa que el balance de pérdidas y ganancias del 2013 demuestra que los ingresos operacionales fueron de $ 122.950,94 (por arriendos y servicio de parqueo diario) ingresos no operacionales $ 14.162.39 (Venta de bodega, alícuotas, intereses en cuenta de ahorro y venta de controles remoto); y los Gastos $ 133.894,27 obteniéndose una utilidad de $ 3.219,06. Que comparativamente con los resultados obtenidos en el año 2012 existe una diferencia negativa en crecimiento de producción, situación que ha preocupado a la gerencia y a los miembros del directorio, y que se atribuyen entre otros motivos: 1.- Al incremento de la tarifa de parqueo de $1 a $ 1,20 por hora o fracción, desde el mes de enero. 2.- La aplicación de la resolución de Directorio desde el mes de julio de eliminar el descuento preferencial del 40% de la tarifa para estudiantes universitarios, médicos y visitadores a médicos de la zona. 3.- La apertura de nuevos parqueadero como el de la Av. 12 de abril y parqueadero del Hospital Santa Inés a 20 metros del ingreso a las salas de emergencia 4.- La ampliación de un sector de parqueo en la Universidad de Cuenca para los estudiantes a un costo de $ 25 el quimestre a partir del mes de septiembre; y, 5.- Fundamentalmente por la falta total de control de la EMOV sobre la proliferación de mal parqueo y uso indebido de los frentes de las veredas de las avenidas aledañas al sector médico “Santa Inés”, ante lo cual se ha insistido mediante

oficios con fotos del caos vehicular al señor Alcalde de la ciudad y directivos de la EMOV y SERT y se seguirá insistiendo como un derecho que tienen las empresas que realizan grandes inversiones y pagos de obligaciones municipales y tributarias, en desleal competencia con los consabidos cuidadores informales. En cuanto a los gastos, manifiesta que se puede apreciar una reducción en comparación con el año 2012 a pesar de que a principios de año tuvo que realizar gastos extraordinarios relacionados con la construcción de una ventana, auditoria externa mantenimiento emergente en áreas comunales y desembolsos para hipoteca bancaria. Por alrededor de $ 8.000; finalmente darles a conocer que el pago de impuestos municipales del 1.5 por 1000 sobre los activos, patentes y permisos de funcionamiento sumaron $ 3.928,40, sin dejar de lado que los gastos más fuertes y en forma mensual fuero los pagos de intereses a terceros por el valor de $ 2.979,5 Aclara que la reestructuración de la deuda de la empresa que se encuentra reflejada en el Balance General haciende a $ 122.883,94 ($ 92.883.94 Banco Pichincha y $ 30.000 a terceros) habiéndose amortizado el préstamo bancario en $ 7.116,76. Da a conocer a los señores accionistas que en la carpeta de documentos administrativos y contables de la empresa correspondientes al ejercicio económico 2013 que les hiciera llegar oportunamente antes de la presente junta General para su revisión y análisis respectivo, consta el Balance General, los Balances de Resultados y el presupuesto para el ejercicio económico 2014; y de tener alguna inquietud o pregunta aclaratoria, se aprovecharía la presencia de la Ing. Gloria Matute contadora de la empresa para que explique más ampliamente tales inquietudes. Finalmente expresa que está convencido y comprometido en el presente año, previo al inicio de actividades del nuevo régimen municipal, emprender una visita a gerentes, administradores y propietarios de negocios del sector médico Santa Inés, para realizar una campaña conjunta de reclamo a la caótica circulación vehicular y abuso de parqueo en zonas prohibidas, de tal manera que con seguridad alcanzara incrementar el flujo vehicular en el parqueadero de por lo menos en un 25% del actual ingreso de vehículos, pues considera fácil observar como en todas las avenidas aledañas a la Clínica Santa Inés la cantidad de vehículos parqueados es superior a la que existiera antes de iniciar la construcción del edificio; complementariamente dará capacitación continua a al personal para brindar un excelente servicio y demostrará a los usuarios la garantía de vigilancia y seguridad que tienen al dejar sus vehículos en el parqueadero de la empresa a través del sistema de cámaras con las que dispone. Luego de expresar un agradecimiento a todos los señores accionista y en especial a los miembros del Directorio y al Presidente de la empresa que apoyaron su reelección como gerente se compromete a reafirmar su lucha permanente ante todas las autoridades pertinentes para lograr la gran consecución de la finalidad de la empresa, el rendimiento operativo frente a una inversión de confianza. El presidente pone en consideración de os asistentes los informes de presiente y gerente ante lo cual toma la palabra el Dr. Jorge Serrano A, y manifiesta que el informe del presidente está muy bien pero el sobre el informe del gerente desea realizar los siguientes comentarios y reflexiones: Toda inversión debe rendir réditos económicos y de su análisis a los balances se da cuenta que el edificio de parqueaderos en vez de dar ganancia da perdidas y que las acciones que se propone realizar el gerente de la empresa no sirven para nada ya que ha conversado con el Ing. Marcelo Cabrera y no tiene ninguna intención de volver

al parqueo tarifado sino preocuparse de la nueva circunvalación y proponer a la ciudadanía que hagan más parqueaderos en el centro. Es decir que no va a funcionar la EMOV y que así intervenga en la zona no va dar un buen resultado para la empresa por que la competencia que se tiene en los alrededores de la clínica es una competencia organizada y que gana mucha plata por que la clientela que ellos tienen no es la clientela del parqueadero debido a que se trata de gente que viene a consulta médica o a comprar medicamentos en carros que dejan afuera y pagan a la voluntad y mas no en función del tiempo. Por otra parte la mayoría de parqueaderos en Cuenca son familiares y no han realizado grandes inversiones y tampoco utilizan personal sino ellos mismos lo administran, hay otros parqueaderos que son gratuitos y sirven de enganche para vender productos o servicios a la clientela como en el Balcón Quiteño o los Malls . Considera entonces que se debe cambiar el modelo y una vez que el edificio fue aprobado como propiedad horizontal es obligación de estar bajo esta Ley y hacer un reglamento interno ajustado a los intereses de la empresa para evitar tanto gasto y por el contrario sirva de utilidad ya que los ingresos no son nada despreciables de $ 132.000. Propone realizar un estudio de inmediato para pasar la empresa a propiedad horizontal. En segundo lugar considera que también otra de las alternativas seria la venta del edificio para con ese dinero no repartirse sino comprar terrenos e iniciar la construcción de departamentos con la experiencia que ya se tiene, o hasta que se analice estas situaciones poner en arriendo y propone se le arriende el parqueadero $ 50.000 de arriendo anual sirviendo de base para que exista más interesados y propongan mayores cantidades. Menciona además que hizo analizar los balances e informes de comisaria y auditoria con el señor Santigo Jaramillo y le ha informado que están muy bien pero lamentablemente lo que ellos no saben es que estos balances dan perdidas. El presidente manifiesta que es bueno escuchar los planteamientos de los socios y que si hay algún otro comentario daría paso, interviene el tecnólogo Paul Wilches y manifiesta que ha planteado en el Directorio y se ratifica en la Asamblea el cambio de la asesora jurídica debido a que no ha actuado en favor de los intereses de la empresa y en sus actuaciones no ha existido el respaldo necesario pudiéndose constatar los contratos mal hechos y sobre los cuales hasta este momento no se ha podido realizar ningún reclamo al constructor, la empresa debe tener un asesor en el que se tenga confianza y las decisiones que haga tomar no se tenga que estar consultando en otro lado. El presidente de la compañía manifiesta que actualmente no existe ningún contrato ni relación formal con la asesora jurídica, el gerente agrega que efectivamente el único contrato que se tuvo fue hasta que se obtuviera la aprobación de la propiedad horizontal que duró mucho tiempo y que en su informe consta el pedido de renovación o nombramiento de un nuevo asesor legal y considera que sería un buen candidato el accionista Dr. Enrique Correa, al respecto el presidente propone a la asamblea que se apruebe el pedido del tecnólogo Paúl Wilches y que sea el Directorio quien elija al nuevo asesor jurídico. La Asamblea aprueba la propuesta. El presidente solicita alguna otra intervención antes de aprobar los informes y al no haberlo se aprueban los informes de Presidente y Gerente.

3.- Conocimiento y aprobación del informe de comisario, a los estados financieros del ejercicio económico 2013. Toma la palabra el Ing. Marco Zúñiga Comisario de la empresa y manifiesta que se su trabajo es un informe y análisis de control interno, coincide con la opinión del Dr. Jorge Serrano en el

sentido de que en verdad es bueno el negocio de parqueaderos en el centro por que no ha realizado mayor inversión a diferencia de la empresa en donde se ha realizado una inversión considerable en un edificio y que realmente se necesita un control de la EMOV para que ponga orden de parqueo en la zona y exista mayor cantidad de ingreso vehícular al parqueadero. Considera que toda empresa tiene un proceso y no es de 3 o 4 años por que en los primeros años estaba bien endeudada y al haber tomado la decisión de aumentar el capital y solicitar un crédito bancario, en el 2014 los resultados serán mejores debido a que ya no se pagaran intereses altos que significaban gastos excesivos y subirán los ingresos. Agrega que una vez que los señores accionistas ya conocen el informe y han analizado los balances no tiene más que agregar a menos que alguien desee alguna aclaración adicional. Toma la palabra el tecnólogo Paúl Wilches y felicita por el informe presentado profesionalmente por el señor Comisario y de igual manera lo hace el Dr. Jorge Serrano. Interviene la Lcda. Carolina Cordero y manifiesta que está de acuerdo que la EMOV y la apertura de parqueaderos en la universidad han perjudicado al negocio pero no comparte que los ingresos del parqueadero sean bajos porque todas las semanas viene al edificio y encuentra totalmente lleno y que inclusive tiene que parquear en el 5to piso. El tecnólogo Paul Wilches menciona que eso se debe a que se trata de horas pico ya que si se toma en consideración desde la hora de apertura y la hora de cierre del negocio se tienen tan solo una ocupación promedio del 30%. Interviene la Lcda. Daniela Cordero y manifiesta que no es experta en manejar números pero la lógica indica que si no se está ganado y se tiene un 30% de ocupación que tiempo más se tendrá que esperar para obtenerlo porque habría que tener mucha plata para invertir sin ganancia y no cree que se debe espera un milagro sino cambiar el modelo para obtener rentabilidad. El tecnólogo Paúl Wilches nuevamente interviene y explica que por tener un poco más de conocimiento del negocio y participación en el Parqueadero Tosi que es otra realidad, siempre aceptó lo que iba a suceder en la empresa no así la mayoría de accionistas a los cuales se le vendió la factibilidad de que en el primer año se iba a vender $ 170.000 y en el segundo año $ 230.000 lo cual lo discutía por que no lo creía cierto comparando con el movimiento del parqueadero Tosi, por lo que considera que quienes ahora reclaman tienen todo el derecho de sentirse incómodos por que la idea que se les vendió en un principio fue totalmente falsa y no se necesita un milagro si no un explicación en cuanto a las pérdidas acumuladas que tienen su razón y que fueron generadas por los malos contratos de construcción pero que ya están siendo superados . El presidente interviene y recuerda a los accionistas que los números son fríos y hace un año se tenía $ 295.000 de deuda y de ahí se realizó un aporte para oxigenar la economía de la empresa ya que se inició con poca inversión $ 196.000 y gran parte de ese capital se fue en los honorarios del constructor y así entre todos los socios aceptaron esa condición y el estudio de factibilidad erróneo que realmente

pocos con el señor gerente creían que iba a ser otra la realidad. Por otro lado se debe comprender que toda empresa nace endeudándose pero que se está saliendo ya que hasta hace un año se venía pagando solo intereses por los $ 295.000 en forma mensual y en este momento la empresa debe menos de $ 100.000 al banco y $ 30.000 a terceros, se debe tomar en cuenta además que en este año la empresa ha aportado con $ 25.000 evitando endeudarnos con el banco en $ 140.000, además hasta fines del 2013 se ha pagado al banco más de $ 9.000 y los $ 25.000 que ya se pagó serían $ 34.000 por lo que económicamente la empresa empieza a respirar económicamente, más aún que ya se conocía anteriormente con el informe del economista Carlos Gonzáles que a partir del 5to año se iban a generar utilidades y Paúl Vásquez vendió una idea de proyecciones falsas. En este momento la empresa ha superado el punto de equilibrio y no está perdiendo, y si se toma en cuenta que después de tres años ya no se tendrá deuda, el pago de cuotas e intereses al banco y a terceros será un ingreso líquido para la empresa. Por otro lado la política de la ciudad cuando se inició la construcción era otra e inclusive se apoyaba la construcción de parqueaderos aprobando a nivel municipal en las zonas históricas la prohibición del estacionamiento con letreros de zona de estacionamiento tarifado, como todo se diluyo en los 2 últimos años, desde luego que afecto los ingresos del parqueadero. No debe olvidarse de la presión que ejercen los cuidadores que reclaman libre trabajo para obtener ingresos y que pagan al municipio pequeñas cantidades y la desaparición total de las winchas que en el 2012 funcionaron muy bien porque el pago que recibían para el retiro de vehículos mal estacionados era bastante atractivo y esos son factores externos que deben ser analizados conjuntamente con otros internos. Finalmente agrega que los socios son libres de tomar decisiones personales pero no se puede pedir la venta de la empresa ya que basta que uno se oponga no se llevaría a efecto, mas bien lo que puede hacer es notificar a la gerencia la disposición de su capital accionario para que le ayuden a poner a la venta y de lograrlo ese dinero invertir en otros proyectos más rentables. El tecnólogo Paul Wilches aclara que la perdida de la empresa es más por la depreciación y amortización por lo que no es una pérdida real. Interviene el Ing. Com. Juan León y manifiesta que es interesante escuchar todas las historias del pasado pero debería centrarse en el presente y recordando de que todo comenzó con un estudio de factibilidad erróneo o no se tomó la decisión de inversión y aquí está la empresa y lo que se necesita en estos momentos es saber si conviene esta inversión o no por lo que solicita al gerente una proyección económica a 5 años de tal forma que los socios puedan sacar sus propias conclusiones de que si vale o no vale el negocio y tome la mejor decisión, sin dejar de aclarar que toda proyección puede o no cumplirse. El Gerente manifiesta que sería conveniente realizar esta proyección con realidades concretas por lo que considera que se debería esperar la posesión de la nueva

administración que no falta mucho para realmente saber cuál será su posición frente a los reclamos de caos vehicular que existe en la zona y luego en función de los ingresos generados con estas nuevas políticas realizar una proyección ajustada a realidades concretas. El tecnólogo Paul Wilches manifiesta que está de acuerdo con el gerente y que no se caiga en falsas expectativas porque el papel aguanta todo y que desde ya se organice como dijo el gerente los contactos necesarios con los vecinos para realizar un reclamo conjunto que permita un ordenamiento de estacionamiento en nuestra zona. Toma la palabra el Dr. Wilson Muñoz y coincide con las apreciaciones que se han dado sobre el inició el proyecto con cifras erradas y sobre todo con las proyecciones que se presentaron y convencieron a todos, recuerda que se pidió otro criterio y que fue el economista Juan Carlos Gonzáles quien afirmó que no se iba a obtenerse utilidades en unos cuantos años, pero que tampoco se le hizo mayor caso, y la mayoría de accionistas aprobaron el proyecto y aquí estamos ahora. Opina que como la inestabilidad política de la ciudad está alterada por que en el 2012 con las winchas subió el ingreso de la empresa y en el 2013 casi ha sido igual, se debería esperar las nuevas políticas municipales por que está convencido de que no puede seguir el caos vehicular que se está viviendo en este sector importante de Cuenca. **4.- Conocimiento y aprobación del Balance General y del Estado de resultados, correspondientes al ejercicio económico del año 2013**. Los asistentes a la Junta General coinciden en manifestar que ya se lo conoce y con el informe del comisario está claro por lo que proceden a dar su aprobación respectiva. **5.- Designación del Comisario Principal y suplente de la compañía.** El Tecnólogo Paúl Wilches propone la reelección del comisario al haber presentado un informe profesional, la propuesta es aceptada y queda reelecto el Ing. Marco Zúñiga como Comisario de la empresa. Interviene el Dr. Jorge Serrano y manifiesta que no está de acuerdo con un acápite del informe del señor comisario en el sentido de que menciona de que no ha convocado a Junta General por que no se le ha pedido y que le recuerda que tiene toda la facultad de convocar sin pedir autorización alguna ya que si por ejemplo el gerente está actuando mal en algún sentido sería ilógico que convoque a una Junta General, pero en cambio el Comisario tiene toda la facultad de hacerlo, el señor Comisario acepta la sugerencia.

6.- Destino de utilidades. La Junta General aprueba la recapitalización. Siendo las 21h45 minutos se da por concluida la Junta General de accionistas de la compañía y para constancia de lo actuado firman en conjunto.

Dr. Jorge Ugalde P.
PRESIDENTE

Eco. Galo Calderón C.
SECRETARIO

10