

INFORME PRESIDENTE DE URBA CLUB S.A.  
EJERCICIO ECONÓMICO 2008

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de URBA CLUB, presento a consideración de la Junta General de Accionistas, el Informe Anual correspondiente al ejercicio fiscal 2008, que contiene en forma resumida la gestión llevada a cabo en la compañía durante el período mencionado.

REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Se debe recordar que la reactivación de la Compañía se obtuvo mediante Resolución N° 07.Q.IJ. 000068 del 5 de enero del 2007, con lo cual en la Superintendencia de Compañías se REACTIVÓ a nuestra compañía y al momento se encuentra ACTIVA Y HABILITADA.

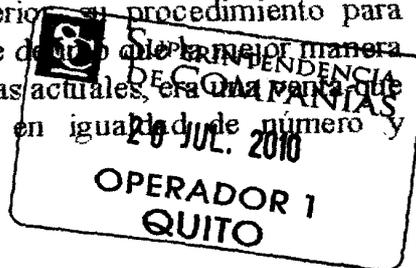
AUMENTO DE CAPITAL

En la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio del 2007, se decidió el aumento de capital de la compañía, debido a que su capital social se encontraba bajo los límites permitidos por la ley y considerando que la Superintendencia de Compañías en caso de no cumplirlo en el menor tiempo posible, puede volverse a caer en una causal de disolución, por lo que con la firma asesora CRITERIA se ha realizado el estudio de las acciones y accionistas, puesto que era urgente la necesidad imperiosa y clara sobre los reales accionistas, ya que con la existencia de acciones en poder de URBA CLUB, transferencia de acciones entre socios, ventas a terceros y cesiones a familiares no registrados correctamente con todos los sustentos legales.

El proceso se inició con un llamado a los accionistas para que ejerzan su derecho preferente, y que debido al poco interés de los mismos y a lo difícil contactarlos, el Directorio decidió realizar una campaña para ubicar a la mayoría de accionistas y así beneficiarlos.

Urbaclub cuenta con 318 accionistas y al momento se han logrado ubicar a 284 accionistas, de los cuales han participado en el aumento de capital 238 accionistas; manifestando 20 accionistas más su deseo de participar y 22 accionistas a pesar de haber sido localizados e informados no se han acercado a manifestar su interés o no. -Siendo apenas 34 accionistas que no han podido ser localizados.

En cuanto a las acciones que se encuentran en poder de URBA CLUB, como se conoció en la Junta General anterior, el procedimiento para adquirirlas no fue legalmente el adecuado y se debe aclarar que el mejor procedimiento que estas acciones regresen a los accionistas actuales, era una compañía que les hiciera la compañía a los accionistas en igualdad de número y condiciones.



Al momento todas las acciones han sido repartidas y los registros contables realizados correctamente y se esta procediendo a concluir el proceso de aumento de aumento de capital.

Con relación a las acciones que se encontraban en poder de Urbacub, se definió que la mejor manera de hacer que esas acciones regresen a los accionistas era a través de una venta que les hiciera la Compañía a los accionistas en igualdad de número y condiciones.

Vale indicar que el mencionado trabajo ha sido una verdadera labor al detalle que ha llevado una actividad permanente con la firma asesora CRITERIA en el 2007 y 2008, para la presentación a la Superintendencia de Compañías cumpliendo con los requisitos de legalidad exigidos.

A más de la revisión de traspasos de accionistas, elaboración de comunicaciones a la Superintendencia, presentación y legalización de traspasos, se ha procedido con la elaboración de acciones en dólares que reemplazarán a las existentes, elaboración del Libro de Accionistas y Acciones en dólares, etc.

#### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

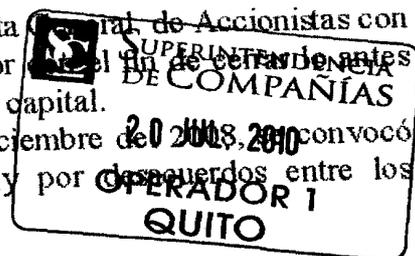
Con relación a los contratos de arrendamiento, se debe informar que se mantienen sin mayor novedad, los suscritos con:

- Oficinas 101 y 102 de propiedad de URBACLUB en el edificio de las cales Bogotá 732 y Venezuela, con el Ing. Wilfredo Maldonado.
- Área agrícola de Hcda. El Rosario, propiedad de URBACLUB, con el Dr. Gonzalo Salazar.
- Área agropecuaria de Hcda. El Rosario, con el Sr. César Cangahuamin.

Con respecto al arrendatario Sr. Gómez, se debe informar que el juicio implantado por Urbacub por falta de pago y el juicio entablado por el mismo en contra de Urbacub demandando mejoras realizadas del orden de alrededor de 300.000 USD, continuaron sin llegar a ningún acuerdo y por recomendación de nuestros Abogados se realizaron gestiones tendientes a llegar a un acuerdo que sea el más favorable para la Compañía. Luego de varias negociaciones se llegó a un acuerdo en un monto del orden del 10% del reclamo; habiéndose suscrito un Acta Transaccional en el mes de Noviembre del 2008, entregándose la propiedad a Urbacub con la participación del Directorio y Abogados respectivos. Las partes desistieron en lo legal y debida forma de los juicios entablados.

#### JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El 18 de Julio del 2008 mes se convocó a Junta General de Accionistas con el fin de ratificar lo decidido en Junta anterior posible el proceso y formalizar el aumento de capital. La última Junta de Accionistas del 20 de diciembre del 2008 convocó para elegir Autoridades de la Compañía, y por des acuerdos entre los



accionistas presentes se nombró una Comisión Electoral para que lleve adelante el proceso, quedando pendiente la verificación de la legalidad de las delegaciones enviadas por varios accionistas no asistentes por pedido de la Junta.

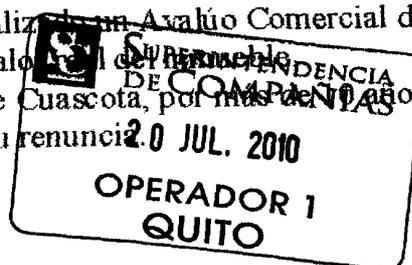
#### SITUACIÓN FINANCIERA DE URBA CLUB

Como es de su conocimiento la situación financiera se fundamenta en los ingresos de los contratos de arrendamiento, a excepción del arrendatario Sr. Gómez, siendo realizadas ciertas gestiones a fin de disponer de una liquidez para cumplir con las obligaciones contraídas.

En general la Compañía cuenta con una buena situación financiera, ya que al 31 de diciembre del 2008 se dispone de una adecuada liquidez en Bancos, debido a los aportes para el aumento de capital realizado por los accionistas.

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 1.- Dentro de la programación de actividades necesarias para tomarse las mejores decisiones para la buena marcha de la Compañía se encuentran la venta de activos, oficinas y la Hacienda el Rosario; lo cual involucra la legalización de trámites ante Notarías, Registro de la Propiedad, etc, demandando un tiempo no determinado para su conclusión.
- 2.- Critería emitió una certificación sobre la legalidad de las delegaciones entregadas por varios accionistas no asistentes a la Junta por pedido de la Comisión Electoral y se convalidó las elecciones realizadas a finales del mes de Enero del 2009.
- 3.- La Compañía se encuentra al día contable y legalmente, el RUC está actualizado, los nombramientos inscritos, cambios de firma en la cuenta corriente, se ha redactado la minuta de Aumento de Capital y con sus obligaciones con todos los organismos de control.
- 4.- Se han legalizado más de 80 traspasos entre accionistas, que no habían sido legalizados desde el año 1990.-
- 5.- Se ha ubicado a más del 85% de accionistas y por primera vez se les ha informado sobre la situación de la misma; tomándose el tiempo de atender personalmente a todos los accionistas que así lo han requerido.
- 6.- Todo el dinero que ha ingresado a la Compañía como aporte de los accionistas, ha sido correctamente asentado en la Contabilidad, los dineros que son para pagar el aumento de capital, y aquellos que quedan como aportes a futuras capitalizaciones.
- 7.- Se contrató con un Profesional especializado en Avalúo Comercial de la Hacienda El Rosario y permita tener un valor real de la misma.
- 8.- El cuidador de la Hacienda Sr. Enrique Cuascota, por más de 10 años, se ha retirado de la Compañía presentando su renuncia.



X

9.-Urbaclub se encuentra al día en pagos de impuestos tanto fiscales y municipales, sus obligaciones con el IESS, Superintendencia de Compañías, Ministerio de Trabajo y demás entidades.

Es necesario expresar mis sinceros agradecimientos a los miembros del Directorio que desinteresadamente colaboraron en la gestión, que irá en beneficio directo de todos los accionistas: Dr. Galo Calero, Ing. Luis Garrido, Lcda. Rosario Estrella, Dr. Hernán Mayorga, Tgo. Guillermo Valencia y Sra. Ana Miranda.

De Uds. Señores Accionistas,

  
Ing. Nelson E. Dapuerta  
Presidente de Directorio

