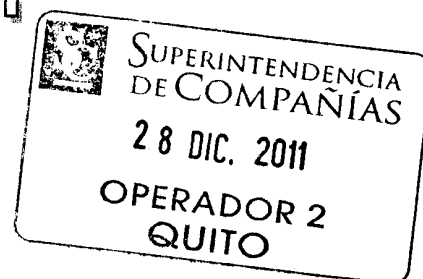


URBACLUB S.A.

Quito, 15 de Agosto del 2011
Oficio N° 026 – URBACLUB – Adm.



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

De mi Consideración:

En atención a las funciones inherentes a mi cargo de Presidenta Ejecutiva y como representante legal de la Compañía Urbanización Club El Rosario "URBACLUB S.A.", pongo a consideración de los señores accionistas el informe de gestión del año 2010, puesto para el que fui nombrada el 26 de noviembre de dicho año, nombramiento inscrito el 21 de diciembre en el Registro Mercantil debido, entre otras razones, a la espera de que la directiva anterior realice la entrega de la documentación perteneciente a URBACLUB S.A., situación que hasta la presente fecha no se ha concretado.

ANTECEDENTES:

Con fecha 26 de noviembre del 2010, se reúne la Junta General Extraordinaria de Accionistas, convocada por el Presidente Ejecutivo de ese entonces, en cumplimiento al mandato de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 28 de Octubre del 2010, a fin de nombrar el Directorio de la Compañía y Comisario para el período económico 2010.

Atenta a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de Urbanización Club El Rosario "URBACLUB S.A." pongo a consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas el informe correspondiente al ejercicio económico 2010, no sin antes dejar constancia de que este período fue administrado por el Directorio saliente hasta el 30 de noviembre del 2010, y sin que hasta la presente fecha se haya concluido la entrega recepción de los documentos de propiedad de URBACLUB, por lo que este Informe de Gestión de la Presidencia se enfoca a una reseña de la situación administrativa en la que hemos recibido la compañía, con una visión integral, así como los aspectos relevantes que en este corto período se han resuelto y los pendientes por resolver:

A.- SITUACION ADMINISTRATIVA: EL CAPITULO CUARTO, DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD, ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO de los Estatutos de la compañía, Dice: "*La sociedad será administrada por el Directorio, por el Presidente Ejecutivo y el Vicepresidente Ejecutivo*", señalando sus atribuciones en los Artículos vigésimo cuarto, vigésimo quinto y vigésimo sexto. En este contexto la Presidencia ha sometido a consideración de los miembros integrantes del Directorio el análisis de la gestión cumplida por el Directorio saliente:

1.- Organización.- De la revisión de documentos que ha alcanzado a recabar la Presidencia, se concluye:

- ♦ La administración de URBACLUB no la realizaba el Directorio anterior conforme exigen los Estatutos sino que se había delegado, a través de un Contrato de Servicios, a la empresa CRITERIA Cía. Ltda.; Contrato que se ha dado por terminado el 30 de agosto del 2010. El 01 de mayo de ese mismo año el Presidente Ejecutivo de URBACLUB S.A. ha suscrito un Contrato de Servicios con la Sra. Mayde Romero para que administre la

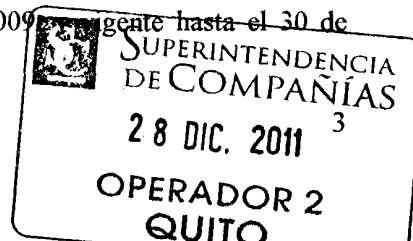
A small, handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page.

están en su poder y CRITERIA ha condicionado la entrega, a los pagos que se vayan realizando para cubrir la deuda generada en el año 2010.

3.- Contratos.- Referente a los contratos, se entregaron los mismos, encontrándose las siguientes novedades:

- **Convenio de Administración de Servicios.-** Suscrito con CRITERIA Cía. Ltda. En la ciudad de Quito, el 01 de febrero del año 2009, para brindar asesoría y gestión administrativa, legal y contable. Este contrato ha concluido el 30 de agosto del 2010, generando una cuenta por pagar por los honorarios pactados, respaldada en cheque girados y no cobrados.
- **Dos Contratos de Arrendamiento oficinas 101 y 102.-** Suscritos con el Ing. Wilfrido Maldonado, el 20 de marzo y 15 de mayo del año 2009, de los que se solicitó la liquidación de las pensiones arrendaticias que no se han pagado; se renovó el contrato de la oficina 102 y la oficina 101 fue devuelta para uso de URBACLUB, funcionando en la misma el domicilio de la compañía.
- **Contrato de Arrendamiento de Cancha de Polo y Casas Adyacentes.-** Suscrito el 01 de junio del año 2009 y vigente hasta el 31 de mayo del año 2012, con el Dr. Julio César Sacoto Falconí, del que CRITERIA entregó un certificado señalando el monto de los arriendos no pagados. Por otra parte, el Administrador de Contratos Dr. Hernán Mayorga, entregó un informe, cuya copia simple indica el incumplimiento, por parte del arrendatario, de varias cláusulas del contrato.
- **Contrato de Arrendamiento de 11 ha, Casa de la Pila y Casa de Cuidador.-** Suscrito con el Dr. Gonzalo Salazar Almeida, el 1 de octubre del año 2009, y vigente hasta el 30 de septiembre del año 2011, cuyos pagos los ha venido realizando de manera irregular, sin que se haya realizado el inventario que menciona el contrato de arrendamiento; y, a pesar de asumirse como el principal beneficiario del agua, que mantiene URBACLUB como concesión para la hacienda, no colabora con el mantenimiento de la acequia madre, poniendo constantemente obstáculos para un desarrollo adecuado de estos trabajos, que los demás arrendatarios (excepto el Dr. Julio Sacoto) lo hacen con buena voluntad y de la mejor manera. Es preocupante la actitud del Dr. Gonzalo Salazar ya que sin tener representación legal de la Compañía se permite emitir criterios que afectan a los intereses de los accionistas al difundir la información de que LA HACIENDA ESTÁ EN VENTA, sin haber consultado al Directorio y menos aún sin respetar las resoluciones tomadas en Junta de Accionistas.
- **Contrato de Arrendamiento de 2 ha.-** Suscrito con el Sr. Fernando Karolys Martínez, el 23 de noviembre del año 2009, y vigente hasta el 22 de noviembre del año 2010. Se verificó la superficie arrendada y se reliquidaron los pagos realizados en exceso por parte del arrendatario, previa la conclusión del contrato.
- **Contrato de Arrendamiento de 2 ha.-** Suscrito con el Sr. Segundo Luis Vilatuña Changoluisa, el 8 de diciembre del año 2009, y vigente hasta el 07 de diciembre del año 2010. Se suscribió un nuevo contrato incrementando el canon de arrendamiento de USD 60,00 por Ha incluido el IVA, al valor de USD 66,00 por ha. mas el 12% del IVA.
- **Contrato de Arrendamiento de 1 ha.-** Suscrito con el Sr. José Luis Bermeo Lloor, el 19 de enero del año 2010, y vigente hasta el 18 de enero del año 2011, quien no se encuentra al día en los pagos, y ni CRITERIA ni la ex Administradora de la hacienda Sra. Mayde Romero conocen la dirección para localizarle, pues tampoco consta en el contrato. Estamos realizando gestiones para ubicar a este arrendatario, pues además ha dejado en abandono dos cabezas de ganado y dos caballos, de los cuales al momento solamente queda un caballo.
- **Contrato de Arrendamiento de 19 ha.-** Suscrito con el Sr. Luis Alfonso Raimundo Cuji, el 1 de marzo del año 2010, y vigente hasta el 28 de febrero del año 2011, y se renovó el 01 de marzo del 2011. No tiene observaciones.
- **Contrato de Trabajo.-** Suscrito con el Sr. Oscar Zambrano Montalván en calidad de Cuidador de la hacienda el 1 de septiembre del año 2009, vigente hasta el 30 de

9



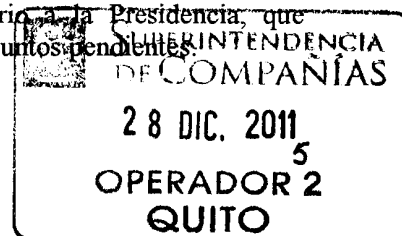
cancelado los anticipos del impuesto a la renta que se realiza los meses de julio y septiembre.

- b) **Obligaciones Municipales Vencidas.-** Se encontraron pendientes de pago los impuestos prediales: en el Municipio de Rumiñahui, por la hacienda como predio rústico y en el Municipio de Quito las oficinas como predios urbanos por el año 2010; la Patente de funcionamiento no se ha cancelado de los años 2008, 2009 y 2010 y se encontró la dificultad de que no era posible realizar el pago. por cuanto además no se había cancelado el 1,5 por mil, por los mismos años, que es una obligación de pago de las empresas.

Hemos encontrado la novedad de que en el Municipio del Cantón Rumiñahui, no se han actualizado los datos catastrales en los 22 años de vida de URBACLUB S.A., lo que obstaculizó la realización de trámites como, el registro de predios o el acceso a información relativa a las afectaciones que pudieran darse. Hemos presentado la solicitud correspondiente para actualizar los datos especialmente la incorporación del RUC en las cartas prediales.

- c) **Convenio de Administración de Servicios.-** CRITERIA ha condicionado la entrega de la documentación y archivos de propiedad de URBACLUB que están en su poder, que se resuelva el pago de una deuda generada por obligaciones pendientes por concepto de honorarios señalados en el Convenio de Administración de Servicios suscrito por las autoridades anteriores con dicha empresa y respaldados con cheques girados a nombre de CRITERIA quien solicitó el pago de un monto aproximado de USD 22.000,00 (VEINTE Y DOS MIL DÓLARES DE NORTEAMÉRICA 00/100). En gestión realizada por la actual Presidencia se ha llegado a un acuerdo de pago por USD 18.300,00, una vez verificada la cuenta con el ex - Presidente y verificados los cheques girados y no cobrados, así como los documentos de sustento relativos al aumento de capital, considerando que dentro de este rubro está incluido el valor de pago por Aumento de Capital. Una vez acordado el nuevo monto de la deuda, se suscribió una "Acta de Finiquito y Convenio de Pago", en el que se señalan abonos mensuales hasta el mes de diciembre del 2011, así como el registro y la forma de recepción de los documentos. Suscribió el convenio además el Ing. Nelson Lapuerta ex - Presidente Ejecutivo de URBACLUB S.A.
- d) **Convenio de Concesión de Uso de Agua.-** Se encontró pendiente de pago el valor anual que debe cancelarse a la Secretaría Nacional del Agua, SENAGUA, por el convenio de "Concesión de Agua para Regadío" suscrito en el año 1993 con el INERHI. Esta concesión se había otorgado para un plazo de 10 años, esto es hasta el año 2003. Al detectarse esta novedad, que al no haber sido atendida oportunamente ante la SENAGUA estaba a punto de darse por terminada la Concesión, se procedió de manera URGENTE a solicitar la renovación del Convenio pues nos encontrábamos en situación de COACTIVA. Se realizaron los pagos pendientes para evitar la suspensión de la provisión de agua y se solicitó la renovación de la Concesión. Una vez realizada la inspección técnica dispuesta por este organismo, se está tramitando la "Resolución de Concesión de Agua".
- e) **Servicios Básicos.-** Hemos procedido a cancelar las cuentas pendientes de los servicios básicos de luz, teléfono y agua, planillas atrasadas de cuatro meses, desde septiembre del 2010.

Ante la situación encontrada, correspondió a la actual administración iniciar su gestión cumpliendo con todas estas obligaciones, realizando los pagos correspondientes, lo que ha demandado la utilización de los exiguos recursos económicos que dispone URBACLUB; inclusive los miembros del Directorio al evidenciar la crítica situación económica de la empresa, en sesión del 12 de enero del 2011, renunciaron a cobrar dietas hasta que la situación económica mejore, estableciendo únicamente un modesto honorario a la Presidencia, que mantiene una dedicación a tiempo completo para resolver todos los asuntos pendientes.



cinco inspecciones, por tratarse de una compañía con un número grande de accionistas, muchos de los cuales habían realizado trasposos de su paquete accionario; la contabilidad presentaba falencias y no estaba bien llevada, presentando asientos contables equivocados especialmente de los años 90 lo que había dado lugar a una serie de observaciones, especialmente a la contabilidad. Esta situación a la fecha ha sido subsanada.

Una vez que se inscriba el Aumento de Capital en el Registro Mercantil se procederá a la entrega de los certificados a cada uno de los accionistas. Hasta aquí lo informado por el Ing. Lapuerta, ex – Presidente Ejecutivo de URBACLUB.

D.- ASUNTOS LEGALES.- El trabajo que viene cumpliendo la Presidencia y el Directorio se ha visto limitado por cuanto se tiene que afrontar la solución de múltiples problemas de orden legal, los mismos que han ocasionado pérdida de tiempo y dinero

1. Demandas de la Sra. Mayde Romero en contra de URBACLUB S.A., pues desconoce el CONTRATO DE SERVICIOS suscrito por ella y pretende que el mismo se lo reconozca como CONTRATO DE TRABAJO.

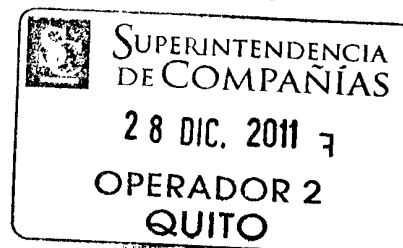
- a) Demanda ante el Juzgado Quinto de Trabajo por haberes e indemnizaciones laborales. El 02 de febrero del 2011 el Sr. Juez se inhibe de conocer la causa.
- b) Demanda ante el Juzgado Cuarto de Garantías Penales, por estafa y otras defraudaciones. El 10 de marzo del 2011 el Sr. Juez se abstiene de sustanciar la acusación particular.
- c) Denuncia y Citación en la Inspección del Trabajo para que se le reconozcan haberes como contrato con relación de dependencia. El 19 de abril del 2011, la Sra. Inspectora del Trabajo, luego de la audiencia, ordena el archivo del expediente.
- d) Citación al Centro de Mediación Judicial de Quito. Se encuentra pendiente la invitación al Centro de Mediación.
- e) Indagación previa en la Fiscalía General del Estado – Fiscalía de Sangolquí. El señor Fiscal dispuso que la Sra. Romero tramite en forma personal el retiro de sus bienes cuando ella a bien tuviere.
- f) Reclamo presentado por falta de afiliación, demanda el pago de aportes, en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS. El área de Control Patronal dispone el archivo del expediente ya que no se ha establecido la prestación de servicios.

Es oportuno anotar que el abogado patrocinador de la Sra. Romero es el Dr. Sacoto Falconí (arrendatario de la Cancha de Polo), y que la Sra. Romero mantiene ocupada con pertenencias suyas una habitación dentro de la Casa de la Hacienda, misma que no podemos abrirla pues se corre el riesgo de complicar las acciones legales en trámite.

2. Arrendatario Dr. Julio Sacoto Falconí:

- a) Conocemos por información del mismo Dr. Sacoto, en Comisión General del Directorio, de la intención de presentar una demanda para cobrar honorarios, aduciendo que, en forma verbal, los administradores de URBACLUB le han pedido converse con el Sr. Andrés Gómez para impedir que presente un juicio de Amparo Posesorio, y manifiesta que su honorario sería de más o menos USD \$20.000,00. Dice que con el Sr. Gómez mantiene un contrato verbal para el uso de las bodegas de propiedad de URBACLUB.
- b) Manifiesta el Dr. Sacoto que pedirá se le exhiban documentos. Desconocemos de que información y de que documentos se trata.
- c) Comenta del inicio de un Juicio por Daños y Perjuicios por la suma de USD 450.000,00. En la misma reunión de Directorio en la que fue escuchado en Comisión General, planteó una propuesta exigiendo que URBACLUB le auspicie sus proyectos no como arrendatario sino como socio.

9



E.- ESTADOS FINANCIEROS 2010

1.- Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2010.- Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2010, los mismos que fueron elaborados de acuerdo a las Normas y Principios de Contabilidad de general aceptación; presentan una situación razonable, a pesar de las dificultades y el entorno económico en que se han desenvuelto las actividades de la empresa.

Estado de Situación.- Al cierre del ejercicio económico 2010, sus cuentas principales son: Activo Corriente \$29.011,10 (Veinte y nueve mil once 10/100 dólares de Norte América), Activo Fijo \$34.091,56 (Treinta y cuatro mil noventa y uno 56/100 dólares de Norte América), otros activos \$3.577,35 (Tres mil quinientos setenta y siete 35/100 dólares de Norte América); Pasivo Corriente \$19.840,53 (diez y nueve mil ochocientos cuarenta 53/100 dólares de Norte América), Pasivos diferidos \$246,40 (doscientos cuarenta y seis 40/100 dólares de Norte América); Patrimonio \$46.593,73 (Cuarenta y seis mil trescientos noventa y tres 73/100 dólares de Norte América), quedando una Utilidad Bruta de \$199,36 (Ciento noventa y nueve 36/100 dólares de Norte América).

Estado de Resultados.- Como consta en el Estado de Pérdidas y ganancias, se registraron Ingresos Operacionales por el valor de \$36.451,99 (Treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta y un 99/100 dólares de norte América) Costos y Gastos Operacionales \$36.252,63 (Treinta y seis mil doscientos cincuenta y dos 63/100 dólares de norte América), Gastos no Operacionales \$ 68,12 (sesenta y ocho 12/100 dólares de norte América), dando como resultado una Utilidad antes de participaciones e Impuestos de \$ 199,36 (Ciento noventa y nueve 36/100 dólares de norte América) y como utilidad neta \$111,13 (Ciento once 13/100 dólares de norte América).

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 199,36
15% participación de los trabajadores.....	USD \$ 29,90
25% Impuesto a la Renta.....	USD \$ 58,33

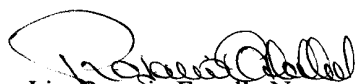
Utilidad de Libre Disposición USD \$ 111,65

2.- Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.-

Mi recomendación sobre el destino de las utilidades del Ejercicio Económico 2010, así como los Resultados Acumulados de los Ejercicios Anteriores, es que se mantengan como utilidades no distribuidas, una vez deducidas las utilidades de trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal si es que fuere pertinente.

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

Atentamente,


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

