

URBACLUB S.A.

Quito, 23 de Mayo del 2012
Oficio N° 000 – URBACLUB – Adm.

Señores
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA URBANIZACION
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.", puesto para el que fui nombrada el 26 de noviembre del año 2010, nombramiento inscrito el 21 de diciembre en el Registro Mercantil, pongo a su consideración el informe de gestión del año 2011,

ANTECEDENTES:

La gestión se ha cumplido conforme a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de Urbanización Club El Rosario "URBACLUB S.A.", así el Directorio, de manera previa, ha tomado conocimiento y aprobado este informe.

1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

De conformidad con las normas establecidas en los Estatutos de la compañía, 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, se han cumplido las siguientes acciones.

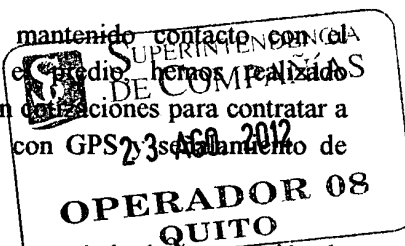
1.1 Organización:

La administración de URBACLUB en el periodo señalado, se la realizó con la participación activa de los miembros del Directorio conforme exigen los Estatutos, y se asumió la administración de la hacienda, fijando el domicilio en las oficinas de propiedad de URBACLUB en la calle Bogotá OE4-34 y Venezuela en la ciudad de Quito, que anteriormente constaba en la dirección de CRITERIA Cía. Ltda. Calle Almagro y Pradera. Las políticas y normativa empresariales para los diferentes campos de gestión, son definidas y aprobadas por el Directorio.

Para lograr mayor eficiencia y cumplir con los objetivos, se han desarrollado las siguientes acciones:

1.1.1 **Extensión, Linderos y Situación Predial.** Se ha mantenido contacto con el Municipio de Rumiñahui, para regularizar debidamente el predio, hemos realizado recorridos en toda la extensión de la propiedad y se realizaron contrataciones para contratar a un profesional Geógrafo para el levantamiento topográfico con GPS y señalamiento de linderos tanto del predio como de los potreros arrendados.

1.1.2 **Recepción de Documentos.** Conforme se reciben, se inventaria la documentación de propiedad de URBACLUB, lo que permite establecer con mayor claridad las acciones



correctivas y definir los asuntos pendientes por realizar. Se levantaron Actas de los documentos recibidos.

1.1.3 Comunicación. Se actualizaron los datos personales de los accionistas, lo que permite una comunicación más fluida y el envío de información a través de Internet. Se solicita a los señores accionistas que mantengan actualizados sus datos y cuando existan cambios o requieran información individual lo hagan personalmente en las oficinas de la compañía.

1.1.4 Restauración de la casa de hacienda, se realizará en el año 2012, una vez que se disponga de fondos.

1.1.5 Vigilancia. La administración ha hecho presencia en el predio e instalaciones tanto de la hacienda como en las oficinas de propiedad de URBACLUB observando el desenvolvimiento de las actividades, e informando si hubiera novedades.

1.2 Archivo.- La documentación recibida se encuentra debidamente organizada.

1.3 Contratos.- Durante el año 2011, se han mantenido los siguientes contratos:

1.3.1 Convenio de Pago por Administración de Servicios.- Suscrito con CRITERIA Cia. Ltda. Relacionado con la cuenta por pagar por los honorarios pactados en el año 2010.

1.3.2 Contrato de Arrendamiento de la oficinas 101.- Suscrito con el Ing. Wilfrido Maldonado, el 20 de marzo del 2011.

1.3.3 Contrato de Arrendamiento de Cancha de Polo y Casas Adyacentes.- Se mantiene el contrato suscrito con el Dr. Julio César Sacoto Falconi, a quien se le ha notificado con el desahucio, demanda de pago y desocupación del predio.

1.3.4 Contrato de Arrendamiento de 11 ha, Casa de la Pila y Casa de Cuidador.- El Dr. Gonzalo Salazar Almeida, fue notificado con el desahucio y se encuentra en proceso la demanda para la desocupación y pago de los arriendos en mora.

1.3.5 Contrato de Arrendamiento de 2 ha.- Suscrito con el Sr. Patricio Gualotuña, el 15 de abril del 2011.

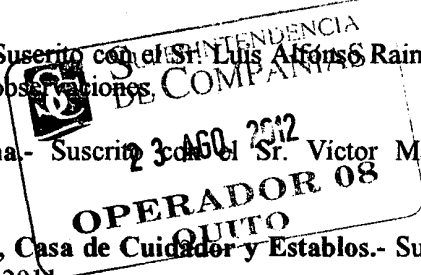
1.3.6 Contrato de Arrendamiento de 2 ha.- Suscrito con el Sr. Segundo Luis Vilatuña Changoluisa, terminado el 08 de diciembre; notificado con el desahucio y se interpuso además demanda para el pago y desocupación el predio.

1.3.7 Contrato de Arrendamiento de 1 ha.- Suscrito con el Sr. José Luis Bermeo Llor. Por resolución del Juez se dio por terminado el contrato, lo que nos permite arrendar ese potrero.

1.3.8 Contrato de Arrendamiento de 19 ha.- Suscrito con el Sr. Luis Alfonso Raimundo Cuji, se renovó el 1 de marzo del 2011, no tiene observaciones.

1.3.9 Contrato de Arrendamiento de 2,5 ha.- Suscrito con el Sr. Victor Manuel Santamaría el 01 de julio del 2011.

1.3.10 Contrato de Arrendamiento de 2,0 ha, Casa de Cuidador y Establos.- Suscrito con el Arq. Alexander Mena el 23 de octubre del 2011.



1.3.11 Contratos de Trabajo.- El 31 de agosto del 2011 se dio por terminado el contrato de trabajo con el Sr. Oscar Zambrano y en su reemplazo se contrató al Sr. Alirio Pérez Puetate en calidad de Cuidador de la hacienda y como jardinero.

1.3.12 Contrato de Prestación de Servicios para la Administración de la Hacienda.- Suscrito con la Sra. Maydé del Cisne Romero Valarezo. Este contrato se dio por concluido el 20 de enero del 2011 y la liquidación, mediante Acta Transaccional se realizó el mes de septiembre.

Acciones Cumplidas:

Los contratos tanto de arrendamiento como de trabajo se encuentran legalizados.

El cobro de las pensiones arrendaticias, por parte de la Presidencia, se realiza puntualmente.

Se realizaron adecuaciones en las áreas más urgentes como es la casa del cuidador cuyo techo estaba lleno de goteras a punto de caerse; era casi inhabitable por la humedad; se realizaron trabajos de jardinería para dar una mejor presencia.

Se han realizado mingas quincenales para el mantenimiento de la acequia que abastece de agua a los potreros, para limpiar los potreros y casa – bodega.

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 2011, fue revisada y verificados los documentos de respaldo por parte de los representantes de la compañía y mediante muestreo del Sr. Comisario, previo a emitir su informe, para la realización de la Junta General de Accionistas.

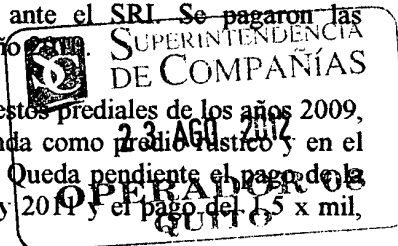
2.2 Presupuesto.- El actual Directorio presentó para aprobación de la Junta General de Accionistas un presupuesto emergente, el mismo que fue avalado y se encuentra en ejecución en el año 2012.

2.3 Control Interno.- En el ejercicio 2011, se aplicaron medidas de reducción del gasto y hemos dado cumplimiento prioritario al pago de obligaciones especialmente tributarias, fiscales, municipales y con los organismos de control, para sanear todos los aspectos de funcionamiento de la compañía.

2.4 Cuentas por Pagar: Los rubros más importantes que se atendieron en el año 2011, son:

2.4.1 Obligaciones Tributarias y Fiscales.- Al 31 de diciembre del 2011, hemos cumplido con el pago de las obligaciones tributarias del periodo, y las que se encontraban pendientes del año 2010, elaborando las declaraciones sustitutivas ante el SRI. Se pagaron las contribuciones a la Superintendencia de Compañías por el año 2011.

2.4.2 Obligaciones Municipales.- Se pagaron los impuestos prediales de los años 2009, 2010 y 2011: en el Municipio de Rumiñahui, por la hacienda como predio rústico y en el Municipio de Quito de las oficinas como predios urbanos. Queda pendiente el pago de la Patente de funcionamiento por los años 2008, 2009, 2010 y 2011 y el pago de \$5 x mil,



por los mismos años, que por falta de fondos no hemos podido cumplir, particular que ya se informó en la anterior Junta General de Accionistas (ver punto 3.1).

2.4.3 Acta de finiquito y Convenio de Pago.- Debido a la restricción económica de la empresa, se realizó un abono de USD 2.000,00 a CRITERIA, quedando pendiente un saldo.

2.4.4 Convenio de Concesión de Uso de Agua.- Se pagó la cuenta pendiente de años anteriores por la Concesión del Agua y el 8 de septiembre del 2011, la Secretaría Nacional del Agua, SENAGUA dentro del Proceso 2207-11-TRv., con informe técnico DHE-15-11-228, emitió la "Resolución de Concesión de Agua" por 10 años, esto es hasta el año 2021.

2.4.5 Servicios Básicos.- Se cancelaron los valores pendientes de las planillas de servicios básicos, luz, agua, teléfono, y es de anotar que URBACLUB se vio obligada a pagar cuentas pendientes que dejó el Sr. Andrés Gómez, los mismos que serán requeridos en la liquidación de pago que se realice en el juicio.

2.5 Inventarios.- En razón de la inexistencia de mobiliario y equipos de oficina, no se realizó la recepción de inventarios, y al no conocer el detalle de bienes en bodega, se elaboró un inventario en la casa de hacienda específicamente de herramientas. Es de anotar que en las oficinas de URBACLUB no existía ningún mueble ni equipo por lo que por gestión de la Presidenta se tiene actualmente un mobiliario y equipos en calidad de préstamo.

2.6 Control de Ingresos, Manejo de Cuenta Corriente y Pagos.- Se realizó el registro de firmas de la Presidenta Ejecutiva Lic. Rosario Estrella e Ing. Fernando Duque Vicepresidente Ejecutivo, en la cuenta corriente que se mantiene en el Banco Pichincha, Sucursal Cumbayá, y se eliminó la firma del Sr. Ángel Benigno Correa Jaramillo.

En sesión de Directorio de 9 de febrero del 2011, debido a la iliquidez de la empresa, se aprueba para que la Sra. Presidenta y Sr. Vicepresidente, realicen pagos con sus tarjetas personales DINERS, para resolver asuntos de importancia de URBACLUB S.A.: así principalmente se pagaron impuestos atrasados prediales el Quito y en el Municipio de Rumiñahui, se contrataron servicios especializados para recuperar los jardines de la hacienda, que los habían convertido en potreros y se realizaron reparaciones en la casa del cuidador que se encontraba a punto de caer, entre otros, observando no excederse dentro de una proyección de ingresos. Esta decisión fue ratificada en sesión de Directorio del 24 de marzo del 2011

2.7 Cuentas por Cobrar.- De la cartera por cobrar, que fue conocida en el informe del año 2010, se han recuperado algunos rubros, quedando otros pendientes:

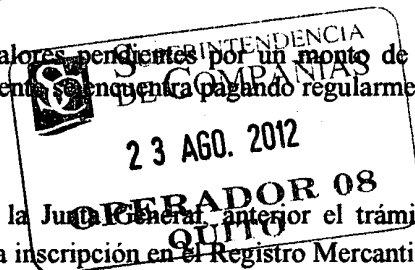
2.7.1 Cuenta de accionistas con saldos pendientes por el aumento de capital y valores que corresponden a años anteriores, se ha recuperado el valor de US\$ 2.911,37.

2.7.2 En lo que respecta a la cuenta por cobrar al Dr. Julio Sacoto Falconi la mora desde el mes de agosto del 2009 asciende a US\$ 10.232,00.

2.7.3 El Ing. Wilfrido Maldonado canceló los valores pendientes por un monto de USD 4.844,80 que mantenía con la compañía y actualmente se encuentra pagando regularmente.

C.- ASUNTOS SOCIETARIOS

1. **Aumento de Capital.-** Como se informó a la Junta General anterior el trámite de aumento de capital se encuentra en la fase final para la inscripción en el Registro Mercantil. Por falta de recursos económicos aún no se ha cancelado el valor de la patente municipal por lo que



esperamos en los primeros meses del año 2012 disponer de los recursos para completar el trámite.

D.- ASUNTOS LEGALES.- Durante el año 2011 hemos afrontado varios problemas de orden legal, de los cuales algunos se han resuelto y otros aún quedan pendientes:

4.1 Sra. Mayde Romero contra URBACLUB.- En el mes de septiembre, al fin se suscribió una Acta Transaccional, con lo que se dieron por terminado los seis reclamos y acciones que la ex Administradora de la hacienda emprendió en contra de URBACLUB.

4.2 Dr. Julio Sacoto Falconí contra URBACLUB:

4.2.1 Demanda por cobro de honorarios, por la suma de USD \$22.000,00. presentado en el mes de febrero del 2011, aduciendo que fue contratado por URBACLUB para que el arrendatario Andrés Gómez no interponga Demanda de Amparo y tome posesión del predio ocupado por el.

4.2.2 Recurso para exhibición de documentos, se archivó por falta de sustento.

4.2.3 Juicio Ordinario por Daños y Perjuicios por la suma de USD 450.000,00; hemos procedido a contestar y solicitar se realice la Junta de Conciliación.

4.3 Dr. Gonzalo Salazar en contra de URBACLUB

Inicia un juicio verbal sumario para exigir que a costo de URBACLUB se realice el cambio de cubiertas de la casa, conocida como la casa de la pila, que ocupa desde hace doce años aproximadamente y de la cubierta de la casa del cuidador. Hemos fijado casillero judicial y ha solicitado una inspección judicial para el 20 de julio del 2011, a la misma que no concurrió.

4.4 URBACLUB contra el ex arrendatario Sr. Andrés Gómez

Presentamos requerimiento de pago por vía judicial para viabilizar la ejecución del Acta Transaccional y que de manera inmediata el Sr. Gómez entregue las instalaciones de la compañía, el 30 de septiembre del 2011, el Sr. Gómez abandonó las instalaciones de propiedad de URBACLUB y el Sr. Juez, dando valor al requerimiento de pago solicitado, señala que el mencionado Sr. Gómez no ha cumplido con el Acta suscrita el 19 de noviembre del 2008, por lo que faculta las acciones de cobro por parte de URBACLUB de los USD 20.000,00.

4.5 URBACLUB contra el ex arrendatario Sr. José Luís Bermeo

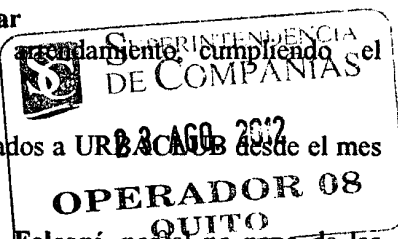
En vista del abandono el al que había dejado los potreros, se solicitó por medio de Juicio Verbal Sumario la terminación del Contrato de arrendamiento, solicitando el pago de las pensiones arrendaticias pendientes desde el mes de septiembre del 2010. El Juez mediante sentencia dispuso la terminación del contrato y le condenó al pago de las pensiones arrendaticias pendientes. Es importante saber que el señor Bermeo nunca fijo casillero pese a que fue notificado incluso por medio de la prensa

4.6 URBACLUB contra el arrendatario Dr. Gonzalo Salazar

4.6.1 Fue notificado con el Desahucio del contrato de arrendamiento, cumpliendo el proceso señalado por la Ley.

4.6.2 Se inició demanda para el pago de los valores adeudados a URBACLUB desde el mes de mayo del 2011

4.7 URBACLUB contra el arrendatario Dr. Julio Sacoto Falconí, por el no pago de las pensiones arrendaticias desde el mes de agosto del año 2009.



En resumen estamos atendiendo demandas que nos han planteado, también que hemos tenido que plantear principalmente por incumplimiento de contratos o a causa de estos. Cabe mencionar que todas estas acciones legales las estamos atendiendo con la diligencia que ameritan y paralelamente cubriendo las obligaciones fiscales, municipales y acciones que exigen las autoridades de control, y que han estado pendientes desde hace varias administraciones. Como comprenderán la tarea es difícil pero estamos empeñados en salir adelante y consideramos que todos debemos involucrarnos todos en esta tarea.

5 ESTADOS FINANCIEROS 2011

5.1 Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2011.- Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2011, 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.

5.1.1 Estado de Situación.- Al cierre del ejercicio económico 2011, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	\$52.408,23
- Activo Fijo	\$31.239,78
- Otros activos	\$ 2.164,16
- Pasivo Corriente	\$36.076,52
- Patrimonio	\$49.735,65

5.1.2 Estado de Resultados.- Como consta en el Estado de Pérdidas y ganancias, se registraron:

- Ingresos Operacionales	\$54.133,64
- Costos, Gastos Operacionales	\$49.039,58

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 5.094,06
15% participación de los trabajadores.....	USD \$ 764,11
25% Impuesto a la Renta.....	USD \$ 1.099,15

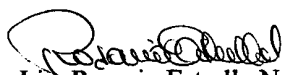
Utilidad de Libre Disposición USD \$ 3.230,80

5.2 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 2011, 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."

