

Quito, 27 de Marzo del 2013  
Oficio N° 070 – 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.”, pongo a su consideración el informe de gestión del año 2012.

#### **ANTECEDENTES:**

La compañía S.F.P. Servicios Profesionales Integrados Cía. Ltda. se constituye mediante Escritura Pública el 31 de julio de 1978, en la Notaría Tercera del Cantón Quito, ante el Notario Tercero Dr. Efraín Martínez Paz, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 794 Tomo 109 el 5 de septiembre de 1978.

El 27 de agosto de 1987, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Vigésima Cuarta, ante el Notario Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, se realiza la “Transformación, Cambio de Denominación, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos” de S.F.P. Servicios Profesionales Integrados Cía Ltda a “Urbanización Club El Rosario URBACLUB S.A.”, con Resolución N° 87224 emitida por la Superintendencia de Compañías de 31 de julio de 1987; e inscrita en el Registro Mercantil con el N° 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 ante el Notario Dr. Roberto Salgado Salgado en la que se deja constancia de la Transformación realizada, para que se margine en la escritura pública de adquisición del inmueble Hacienda El Rosario, así como en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, tomando debida nota de la Resolución N° 87224 emitida por el Sr. Intendente de Compañías el 31 de julio de 1987, y quede así la constancia de que dicho inmueble pasa a propiedad de Urbanización Club El Rosario URBACLUB S.A.

Enunciados los antecedentes de creación de Urbanización Club El Rosario “URBACLUB S.A.”, paso a informar de la gestión durante el año 2012, gestión que se ha cumplido conforme a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de “URBACLUB S.A.”, así el Directorio, de manera previa, ha tomado conocimiento y aprobado este informe.

#### **1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:**

La administración de la compañía continúa llevándose de conformidad con 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. Es de resaltar la participación activa de los miembros del Directorio conforme exigen los Estatutos, definiendo las políticas y la normativa empresariales para los diferentes campos de gestión.

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

- 1.1 Extensión, Linderos y Situación Predial.** Se realizó el levantamiento planimétrico de la propiedad, para determinar los linderos mediante coordenadas georeferenciales con GPS, el mismo que fue presentado al Municipio de Rumiñahui. Con Oficio N° 2012 – 956 – DAC-GADMUR, el Municipio responde a nuestra comunicación señalando tres observaciones que se refieren a dos predios que aparecen registrados en el año 1997 a favor de terceros; y, el registro de URBACLUB con dos claves catastrales por cuanto existe el camino interno que atraviesa la hacienda. Cabe señalar la importancia de contar por primera vez, en 25 años de vida de la empresa, con un pronunciamiento oficial del Municipio respecto a los linderos de la propiedad.
- 1.2 Mejoras y Mantenimiento.** Se realizaron dos obras para la captación del agua: la una en el cruce de la quebrada Taxo Ucu y otra en la bocatoma, en el sitio denominado Curipungo, con lo cual aseguramos la provisión de agua especialmente en el período de verano, con lo cual mejora la condición de los potreros y la opción de arrendar en mejores condiciones.  
Se construyeron senderos de piedra, en el jardín frontal de la casa de hacienda, para mejorar su presentación, se inspeccionaron y cambiaron las instalaciones eléctricas, iluminando el jardín y especialmente el camino de entrada; y, se realizó la reparación de las puertas exteriores de la casa de hacienda.
- 1.3 Recuperación Cancha de Polo.** Dentro del juicio seguido en contra del Dr. Julio Sacoto, se recuperó la cancha de polo y las casas adyacentes, las mismas que entregó en junio del 2012, en lamentable estado.
- 1.4 Aumento de Capital.** Luego de superar las inconsistencias del trámite realizado para el aumento de capital, que se había iniciado en el año 2007, se logró su inscripción en el Registro Mercantil el 24 de octubre del 2012 y en la Superintendencia de Compañías, para lo cual fue necesario realizar en forma previa, una escritura rectificatoria y la marginación en la escritura original.
- 1.5 Ampliación de Plazo.** En cumplimiento a la Resolución de Junta General Ordinaria de Accionistas de 9 de diciembre del 2011, se gestionó y concretó la ampliación de plazo de vigencia de la compañía por 25 años, con Resolución de la Superintendencia de Compañías N° SC.IJ.DJC.Q.12.005949 de 15 de noviembre de 2012.
- 1.6 Denuncia al SRI.** Se realizaron gestiones y trámites ante el SRI, para dar contestación a las denuncias presentadas por arrendatarios, respecto a la expedición de facturas de los años 2009 y 2010, en las que no consta la firma de los mismos, esta circunstancia dio lugar a una multa impuesta a la compañía, por incumplimiento de las normas tributarias vigentes en esos años.
- 1.7 Juicios.** De las 13 demandas y 2 denuncias laborales en contra de URBACLUB S.A., actualmente quedan 2 pendientes, las 13 fueron favorables a la compañía; y, de las 8 demandas iniciadas por URBACLUB y 1 desahucio, se mantienen pendientes 5. Debo aclarar que los costos en materia legal han sido mínimos.
- 1.8 Aplicación por primera vez de las Normas Financieras Internacionales NIIF's.** En este período, desarrollamos la aplicación de las NIIF's, conforme las disposiciones legales y disponemos del Informe de Diagnóstico, Plan de Implementación para PYMES y Plan de Capacitación, los mismos que fueron presentados a la Superintendencia de Compañías en el mes de diciembre del 2012.
- 1.9 Resolución de Disolución de la Superintendencia de Compañías.** Se realizaron los estudios financieros y trámites pertinentes, para desvirtuar la infundada Resolución con la que la Superintendencia de Compañías pretendió disolver y liquidar a URBACLUB, Resolución originada por la pérdida declarada en los estados financieros del año 2009. Se logró la revocatoria de la resolución.

- 1.10 Incendio.** El sábado 15 de septiembre, volviendo de una inspección a la hacienda, fuimos comunicados de un incendio que se había iniciado a las 14h00, el mismo que fue controlado con la presencia de los bomberos y la ayuda de vecinos y arrendatarios. A las 17h30 logramos apagar el incendio en el que se perdieron aproximadamente 3ha de bosque. La invaluable ayuda de arrendatarios y vecinos (excepto el Dr. Salazar) evidenció el resultado de las políticas en buenas relaciones contractuales y comunitarias.
- 1.11 Vigilancia.** La administración continúa presente 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.

Para alcanzar los logros mencionados, ha sido necesario que la Presidenta, al menos tres veces por semana, realice visitas a la hacienda; reuniones periódicas con el directorio, inicialmente cada semana y el trabajo constante en el seguimiento administrativo y legal de todas las responsabilidades que nos fueron confiadas.

**1.12 Contratos.-** Durante el año 2012, se mantuvieron los siguientes contratos:

- 1.12.1 Convenio de Pago por Administración de Servicios.-** Suscrito con CRITERIA Cía. Ltda. por la “cuenta por pagar” por los honorarios pactados en el año 2010.
- 1.12.2 Contrato de Arrendamiento de la oficina 101.-** Suscrito con el Ing. Wilfrido Maldonado, el 20 de marzo del 2011.
- 1.12.3 Contrato de la casa- bodega.-** La casa ocupada ilegalmente por el Sr. Andrés Gómez y que fue recuperada a finales del 2011, se arrendó, 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.
- 1.12.3 Contratos de Arrendamiento de 30,5 hectáreas.-** Se mantienen 10 contratos de arrendamiento de potreros para pastoreo de ganado, con distintos arrendatarios.
- 1.12.4 Ocupación ilegal 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 encuentra en proceso la demanda para la desocupación y pago de los arriendos en mora, continúa ocupando las instalaciones de URBACLUB.
- 1.12.5 Contrato de Trabajo.-** Sr. Alirio Pérez Puetate contratado como Cuidador de la hacienda y jardinero, continúa prestando sus servicios.

## **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 2012, 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 Presupuesto.-** El actual Directorio presentó para aprobación de la Junta General de Accionistas un presupuesto emergente, el mismo que fue avalado y se ejecutó en el año 2012, sujeto a la disponibilidad de recursos.

**2.3 Control Interno.-** En el ejercicio 2012, hemos mantenido las medidas de reducción del gasto aplicando un riguroso control y con cumplimiento prioritario al pago de obligaciones especialmente tributarias, fiscales, municipales y con los organismos de control, con lo que quedaron saneados todos los aspectos de funcionamiento de la compañía.

**2.4 Cuentas por Pagar:** Los rubros más importantes que se atendieron en el año 2012, son:

**2.4.1 Obligaciones Tributarias y Fiscales.-** Al 31 de diciembre del 2012, hemos cumplido con el pago de todas las obligaciones tributarias del período.

**2.4.2 Obligaciones Municipales.-** Se encuentran pagados todos los impuestos prediales tanto de la hacienda como de las oficinas.

**2.4.3 Convenio de Concesión de Uso de Agua.-** Está pagada y al día la cuenta a la Secretaría Nacional del Agua, SENAGUA.

**2.4.4 Contribuciones.-** A la Superintendencia de Compañías, pagada.

**2.5 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.

**2.6 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.

**2.7 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:

**2.7.1** Dr. Julio Sacoto Falconí arriendos desde el mes de agosto del 2009 hasta el 30 de junio del 2012.

**2.7.2** Dr. Gonzalo Salazar Almeida, arriendos desde el mes de abril del año 2011 hasta la fecha.

**2.7.3** Sr. Segundo Luís Vilatuña Changoluisa, arriendos en mora de 14 meses.

**2.7.4** Sr. Andrés Gómez Salazar, por incumplimiento del Acta Transaccional suscrita en el año 2008.

**2.7.5** Se mantiene una cuenta por cobrar de algunos accionistas, que no han cancelado sus obligaciones a pesar de las insistentes llamadas telefónicas que se han realizado, para que se sirvan cumplir con su obligación.

### **3.- ASUNTOS SOCIETARIOS**

**Aumento de Capital.-** Una vez que hemos concluidos los trámites de legalización del aumento de capital iniciado en el año 2007, corresponde elaborar y entregar los Títulos de acciones a los señores accionistas.

Hay que tomar en consideración que existe un grupo de accionistas deudores que no han cancelado sus obligaciones, quienes en cumplimiento de la resolución de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de diciembre del 2011, deberán cancelar su deuda con los respectivos intereses legales.

#### 4.- ASUNTOS LEGALES.-

- 4.1** Dr. Julio Sacoto Falconí contra URBACLUB: demanda por honorarios, por la suma de USD \$22.000,00 presentado en el mes de febrero del 2011, el Juez falló a favor de URBACLUB y se deshecho la demanda.
- 4.2** Dr. Julio Sacoto Falconí: En el Juicio Ordinario por Daños y Perjuicios por la suma de USD 450.000,00; se encuentra en autos para sentencia.
- 4.3** Dr. Gonzalo Salazar en contra de URBACLUB. 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, desde el 20 de abril del 2012 no ha continuado su trámite.
- 4.4** URBACLUB contra el ex arrendatario Sr. Andrés Gómez: Con base al pronunciamiento favorable del Juez sobre el requerimiento de pago por incumplimiento del Acta Transaccional, se inició un juicio ejecutivo para ejecutar este pago.
- 4.5** URBACLUB contra el arrendatario Dr. Gonzalo Salazar: La demanda para el pago de los valores adeudados a URBACLUB y desocupación del predio, desde el mes de mayo del 2011, esta actualmente en autos para sentencia
- 4.6** URBACLUB contra el arrendatario Dr. Julio Sacoto Falconí, por mora de las pensiones arrendaticias desde el mes de agosto del año 2009, se encuentra en autos para sentencia.

Continuamos atendiendo las demandas que nos han planteado, así como las que hemos tenido que plantear, con toda diligencia. La tarea es difícil pero estamos empeñados en salir adelante y consideramos que todos debemos involucrarnos para resolver los asuntos aún pendientes.

#### 5. ESTADOS FINANCIEROS 2012

**5.1. Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2012.-** Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2012, presentan una situación razonable, a pesar de las dificultades y el entorno económico en que se han desenvuelto las actividades de la empresa.

**5.2 Estado de Situación.-** Al cierre del ejercicio económico 2012, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	\$ 74.546,96
- Activo Fijo	\$715.435,37
- Otros activos	\$ 6.315,58
- Pasivo Corriente	\$ 28.205,35
- Patrimonio	\$768.092,56

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

- Ingresos	\$ 42.123,25
- Gastos Operacionales	\$ 40.164,23

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 1.959,02
15% participación de los trabajadores.....	USD \$ 293,85
23% Impuesto a la Renta.....	USD \$ 382,99
<b>Utilidad de Libre Disposición .....</b>	<b>USD \$ 1.282,18</b>

## **6. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO.-**

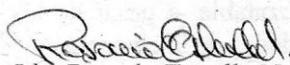
Mi recomendación a los señores accionistas sobre el destino de las utilidades del Ejercicio Económico 2012, así como los Resultados Acumulados de los Ejercicios Anteriores, es que se mantengan como utilidades no distribuidas, luego de deducidas las utilidades de trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal si es que fuere pertinente.

## **7. RECOMENDACIONES**

1. En razón de la existencia de accionistas morosos, considero pertinente la aplicación del art. 219 de la Ley de Compañías, “Medidas para el pago de aportaciones”.
2. Los accionistas que constan como deudores, deberán exhibir los comprobantes que acrediten el pago de sus obligaciones, previo a retirar su título y la Junta establezca un plazo corto perentorio.
3. Aplicadas las NIIF's, se observa un sustancial aumento del patrimonio y se recomienda se realice un nuevo aumento de capital en el menor tiempo posible, para lo cual contamos ya con las aportaciones para futura capitalización en un 42%.
4. Para recuperar los dos terrenos invadidos, mencionados en el punto 1.1, requerimos la ayuda personal de los señores accionistas, para lo cual pedimos encarecidamente que al final de la Junta se inscriban en una lista los señores accionistas que estén dispuestos a colaborar cuando sea pertinente y participar de forma activa en las acciones concretas de posesión de nuestros predios, pues solos, la Presidenta y el Vicepresidente, e incluso con el Directorio nos resultaría muy difícil hacerlo.

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  
“URBA CLUB S.A.”