



Quito, 11 de Abril del 2014
Oficio N° 087 – URBACLUB – Adm.

Señores
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA 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 2013.

ANTECEDENTES:

La compañía S.F.P. Servicios Profesionales Integrados Cia Ltda. se constituye el 31 de julio de 1978, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Quito, 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, se realiza la "Transformación, Cambio de Denominación, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos" adoptando el nombre de "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 Vigésima Cuarta, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, considerando la Resolución N° 87224 de la Superintendencia de Compañías el 31 de julio de 1987.

Con estos antecedentes, paso a informar la gestión cumplida el año 2013, conforme a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de "URBACLUB S.A.". El Directorio, de manera previa, tomó conocimiento y aprobó este informe.

I.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

La administración de la compañía continúa con sujeción a 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. La participación de los miembros del Directorio, conforme exigen los Estatutos, se realiza definiendo las políticas y la normativa empresariales para los diferentes campos de gestión y la aprobación de las inversiones.

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

1.1 Extensión, Línderos y Situación Predial. Se realizó el levantamiento planimétrico en el lindero con el barrio Salgado para dar cumplimiento a la negociación de una faja de terreno, que fue aprobada en la Junta General realizada el 9 de diciembre del 2011. Aún no se ha realizado la negociación con los moradores.

1.2 Mejoras y Mantenimiento. Hasta el 31 de diciembre se han realizado varias obras:

Limpieza y retiro de escombros en 2,5 ha del área que ocupó el ex arrendatario Andrés Gómez, la misma que no se podía arrendar por cuanto era un pedregal y



Bogotá De 434 y Venezuela
Quito - Ecuador



+ 303 2 2223 208



urbclubec@gmail.com

causaba accidentes al ganado y caballos. El costo de alquiler de la maquinaria, limpieza de terreno y el retiro de escombros (23 volquetas de 9 m³) ascendió a US\$ 1.300,00, en una semana de trabajo.

Arreglo de jardines y áreas verdes de la casa de hacienda. De vital importancia para alquilar el predio para la realización de eventos y necesario hasta que el nuevo cuidador aprenda el oficio. El costo por esta única oportunidad fue de US\$ 900,00 mas IVA, trabajando 5 personas durante una semana, poniendo ellos la maquinaria, herramientas e insumos e instruyendo al cuidador en el manejo de las herramientas de jardinería. Los equipos y herramientas de propiedad de URBACLUB se encuentran deteriorados ya que han cumplido totalmente su vida útil, por lo que el Directorio autorizó la adquisición de una moto guadaña, una tortuga y un tractor podadora, que a su vez podría alquilarse al arrendatario de la cancha de polo.

Re empedrado del camino de Acceso a la casa de hacienda, que tenía muchos baches e irregularidades y representaba otra dificultad para alquilar la casa para eventos. El valor pagado ascendió a US\$ 1.175,78 por 310 m² de arreglo. El Ing. Herman Tipanta colaboró realizando la medición del trabajo, previo al pago.

Apertura de Cunetas y cercado, son dos trabajos realizados para asegurar que el agua lluvia, no deteriore el camino y evitar se levante la piedra. La cuneta se abrió desde la esquina del ingreso a la casa de hacienda, hasta la entrada del barrio Salgado en la calle Inés Gangotena, en una extensión aproximada de 300 m; por otra parte se realizó el cercado del potrero que colinda con la cancha de polo para evitar que los caballos ingresen. El costo fue de US\$ 500,00 realizado en 6 días con 4 personas.

Reparación de techos de casa del cuidador y capilla. El techo de la capilla, debido a su deterioro corría el riesgo caerse, causando grave daño, al igual que en la casa que ocupa el cuidador, cuando llueve el agua ingresa por todo el techo ocasionando daño a sus pertenencias y a las instalaciones, la superficie total es de 280 m². Se realizaron cotizaciones para encontrar una buena alternativa, considerando la instalación de chova para impermeabilizar y tableros de eurolit así como la colocación de claraboyas para dar luz y calor y solucionar el problema de humedad. Conocidas las ofertas, se adjudicó al Sr. Iván Escobar, Ing. Civil, por presentar la oferta mas completa. Además se realizó la revisión y protección de las instalaciones eléctricas y cambio de las que se encontraban deterioradas. El costo de reparación del techo asciende a US\$ 13.500,00; la obra concluyó en el mes de enero del 2014.

Mantenimiento, limpieza y ampliación de acequia y socavones. Se trata de una obra de gran importancia para la vida de la hacienda, ya que sin agua es muy difícil alquilar los potreros y se presentaban graves dificultades por los frecuentes derrumbes y taponamiento de los socavones, que obligaba a la realización de mingas semanales a las que concurríamos frecuentemente con el Vicepresidente. El trabajo realizado se efectuó en un tramo de 1,7 km incluyendo 500 m de socavones, cumpliendo las siguientes tareas:

① Limpieza y profundización de la acequia

- Rozar la maleza, corte de ramas y raíces, a lo largo de las laderas.
- Limpieza de todos los socavones y corte de raíces (rabos de zorro).
- Evacuación de lodo y colocación de troncos para caminar y puentes en los puntos necesarios.
- Colocación de tubería para canalización y protección contra los derrumbes.
- Hacer una mesa a lo largo de la acequia para facilitar camino para su inspección.

Adicionalmente se realizó la limpieza de la acequia que cruza la casa de hacienda y atraviesa los potreros que actualmente se encuentra utilizando el Sr. Gonzalo Salazar, la que no se había limpiado en años, perjudicando a URBACLUB. El costo ascendió a US\$ 9.000,00, aparte del material y tubería.

Otros Trabajos: Instalación de una puerta eléctrica, con habilitación del control remoto, para acceso a la casa de hacienda y dos puertas interiores en hierro, para seguridad y control.

1.3 Cancha de Polo. En el mes de agosto se arrendó la Cancha de Polo, el contrato tiene cláusulas específicas para el mejoramiento de la misma. Hasta el 31 de diciembre, se realizaron trabajos de nivelación pasando el rodillo y nivelando la cancha, corte de césped y limpieza de la zanja.

1.4 Aumento de Capital. Una vez cumplidos los plazos para realizar el aumento de capital, desde el 09 de diciembre del 2011, se recibieron los aportes para futura capitalización hasta el 30 de septiembre del 2012, en Junta General de Accionistas del 01 de junio del 2013, en tercera convocatoria se resolvió autorizar el aumento de capital utilizando los aportes para futura capitalización y estableciendo como plazo treinta días contados a partir de la fecha de la publicación en la prensa. Este plazo para la venta de las acciones ordinarias se cumplió el 21 de julio del 2013. El Uso del Derecho Preferente, acciones que no fueron pagadas en el proceso del aumento de capital, se realizó en el lapso de 30 días a partir de la publicación que se realizó el 02 de septiembre en la prensa y cuyo plazo se cumplió el 02 de octubre del 2013. Conforme a las disposiciones de la Ley de Compañías, se concedió plazo hasta el 31 de diciembre, para el pago.

Con los ingresos generados y en aplicación de la Resolución de la Junta General de Accionistas del 09 de diciembre del 2011, se realizaron los siguientes trabajos, que incluyen además los rubros del presupuesto aprobado y otras obras de inversión:

- Levantamiento topográfico de la Hacienda, con sujeción a las especificaciones georeferenciales del Municipio.
- Arreglo de techos y tejados.
- Arreglo de puertas y ventanas, con lacado e instalación de cerraduras.
- Instalaciones eléctricas de las dos casas, protección con mangueras, iluminación de jardines.
- Reparación de camino de entrada con re empedrado, apertura de cunetas y cercado de varios puntos para asegurar la propiedad y separar los potreros.
- Captación de agua, trabajos en la bocatoma, mantenimiento de la acequia e instalación de tubería, puente de hierro en el paso de quebrada que soporta tubería de 45 cm de diámetro x 12 m de longitud.
- Pago de patente municipal de tres años atrasados.

- Impuestos prediales de dos años
- Pago honorarios pendientes por 8 meses a la Presidenta.

El trámite para concluir con el proceso de aumento de capital, se realizará en el año 2014, para lo cual se solicitó la autorización para el pago de la Sra. Abogada por el monto de US\$ 4.500,00, que incluye todo el trámite.

1.5 Juicios y Demandas.

Dr. Julio Sacoto

- a) Juicio Ordinario presentado en contra de URBACLUB S.A. por Daños y Perjuicios por la suma de USD 450.000,00; y, URBACLUB S.A. reconvino por Daño Moral, se encuentra con Autos para Sentencia.
- b) Juicio Verbal Sumario presentado por URBACLUB S.A. en contra de Julio Sacoto, se solicitó Recurso de Apelación a un auto inhibitorio, estamos a la espera de la aceptación del recurso.

Dr. Gonzalo Salazar

- c) Iniciei un juicio verbal sumario para exigir que, a costo de URBACLUB, se le devuelvan dineros que según él ha invertido para beneficio de la compañía, por la suma de USD. 74.000, se dio la audiencia de conciliación, y se están despachando las pruebas solicitadas por las partes.
- d) Tenemos presentado un juicio verbal sumario para la terminación del contrato de arrendamiento, el mismo que se encuentra con Autos para Sentencia.

Sr. Andrés Gómez

- a) Presentamos un juicio ejecutivo para viabilizar la ejecución del Acta Transaccional, causa que fue desechada por el juez de primera instancia, presentamos el recurso de apelación para ante el Superior, estamos a la espera que en la Corte Superior resuelva.

En resumen hemos avanzado en muchos de los juicios planteados en contra de URBACLUB S.A., varios han sido favorables y por ende desechados y archivados, de igual manera, estamos haciendo seguimiento de las demandas por nosotros presentadas, ya que están todas en autos para resolver, esperamos llegar a un feliz término.

1.6 Comisión de Apoyo al Directorio. La Comisión que fue constituida para respaldar la gestión del Directorio acompañó en las siguientes actividades:

3 Reuniones de trabajo para conocer la situación de la Compañía y aportar criterios para solucionar los diversos problemas.

2 Recorridos de los linderos para identificar puntos críticos de seguridad.

1 Participación en la inspección judicial en la causa presentada por el Dr. Salazar en contra de URBACLUB.

Dejo constancia de agradecimiento a los Sres. Accionistas Jorge Mutiel, Jorge Endara, Aurelio Jiménez, Nelson Lapuerta, Germán Naranjo, Galo Ruiz, Wellington Barros, Xavier Navarro, Carlos Cadena y Eduardo Villamar, quienes han colaborado en las gestiones arriba señaladas.

1.7 Vigilancia. La Presidenta y Vicepresidente de la Compañía vienen realizando un continuo control del predio especialmente de los linderos, haciendo presencia en la hacienda e instalaciones así como en las oficinas de propiedad de URBACLUB observando el desenvolvimiento de las actividades, e informando si hubiera novedades. La Presidenta, al menos tres veces por semana, realiza visitas a la hacienda; reuniones periódicas con el directorio y el trabajo constante en el

seguimiento administrativo y legal de todas las responsabilidades que nos fueron confiadas.

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

- 1.8.1 *Convenio de Pago por Administración de Servicios.-* Suscrito con CRITERIA Cia. Ltda. de la "cuenta por pagar" por los honorarios pactados en el año 2010.
- 1.8.2 *Contrato de la casa- bodega.-* Se arrendó por un año, 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.
- 1.8.3 *Contrato Arrendamiento de 30,5 hectáreas.-* Se mantienen 9 contratos de arrendamiento de potreros para pastoreo de ganado, con distintos arrendatarios.
- 1.8.4 *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.
- 1.8.5 *Contrato de Trabajo.-* Sr. Eduardo Chasiluisa contratado como Cuidador de la hacienda y jardinero, se encuentra prestando sus servicios desde septiembre.

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 2013, 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 Control Interno.- En el ejercicio 2013, mantenemos 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, obligaciones en las que nos encontramos al día. Los ingresos generados por aumento de capital se destinan estrictamente a inversiones mejoras y protección del patrimonio de URBACLUB con la salvedad de los rubros que fueron autorizados por la Junta General; y, el gasto corriente se cubre con ingresos operacionales.

2.3 Cuentas por Pagar: Los rubros más importantes que se atendieron en el año 2013, son:

- 2.3.1 *Obligaciones Tributarias y Fiscales.-* Al 31 de diciembre del 2013, hemos cumplido con el pago de todas las obligaciones tributarias y fiscales del periodo.
- 2.3.2 *Obligaciones Municipales.-* Se encuentran pagados todos los impuestos prediales tanto de la hacienda como de las oficinas.
- 2.3.3 *Convenio de Concesión de Uso de Agua.-* Está pagada y al día la cuenta a la Secretaría Nacional del Agua, SENAGUA.
- 2.3.4 *Contribuciones.-* A la Superintendencia de Compañías, pagada.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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 más importantes están pendientes, los siguientes:

2.6.1 Dr. Julio Sacoto Falconi arriendos desde el mes de agosto del 2009 hasta el 30 de junio del 2012.

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

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

2.6.4 Aún 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 acerquen a cumplir con su obligación.

3.- ASUNTOS SOCIETARIOS

Aumento de Capital 2012.- Concluidos los trámites de legalización del aumento de capital iniciado en el año 2007, se emitieron los Títulos, los señores accionistas deben acercarse a retirar los mismos portando los documentos para actualización de datos personales y los certificados de acciones para canjear con el nuevo título. Al momento se ha acercado el 50% de accionistas. Al momento de la verificación de los títulos, se procede con la revisión de cuentas pendientes.

4. ESTADOS FINANCIEROS 2013

4.1. Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2013.- Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2013, presentan una situación razonable, a pesar de las dificultades y el entorno económico en que se han desenvuelto las actividades de la empresa.

4.2 Estado de Situación Financiera.- Al cierre del ejercicio económico 2013, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	\$ 120.235,43
- Activo Fijo	\$ 715.990,55
- Otros activos	\$ 20.214,25
- Pasivo Corriente	\$ 16.109,68
- Patrimonio	\$ 840.330,55

4.3 Estado de Resultado Integral.- Como consta en el Estado de Pérdidas y ganancias, se registraron:

- Ingresos	\$ 47.629,72
- Gastos Operacionales	\$ 46.062,94

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 1.566,78
15% participación de los trabajadores.....	USD \$ 235,02
22% Impuesto a la Renta.....	USD \$ 292,99

5. 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 2013, 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.

6. RECOMENDACIONES

1. Los señores miembros del Directorio, en el año 2010, renunciaron a cobrar valores de reconocimiento a su labor y el pago a la Presidenta se fijó en un valor mínimo, para no afectar la liquidez de la empresa, en tal razón solicito a la Junta, se autorice, para este segundo periodo, la entrega de un bono a todo el Directorio, en base al reglamento, y el reconocimiento del mismo buscando que no se afecte la liquidez de la empresa.
2. A fin de viabilizar el mantenimiento de las infraestructura de propiedad de la compañía, y conforme varios accionistas lo han sugerido, establecer un valor de contribución mensual, el mismo que a su vez, dará a los accionistas, que se encuentren al día en el pago, el "Derecho de Uso de las Instalaciones", una vez en el año para él y su familia, con un máximo de 30 personas. El valor debe ser igual para todos los accionistas, ya que se trata del uso de la infraestructura, el valor que han sugerido varios de ellos es de US\$ 20,00 mensuales. El Directorio, deberá establecer un Reglamento de Uso de las Instalaciones.
3. Para efectuar la división, lotización o urbanización, la Junta debe autorizar para **contratar** profesionales especializados y si alguno de los accionistas, dispone de los estudios que habían sido contratados por el Directorio anterior, debe entregarlos a la compañía, para su buen uso. Para el pago de los honorarios, la Junta debe decidir la forma de financiamiento. En una próxima Junta, a más tardar en tres meses, se dará a conocer de las gestiones realizadas.
4. En vista de que algunos accionistas se retrasaron en el pago de las acciones en uso de su derecho preferente que manifestaron tener interés, sugiero se amplie el plazo definitivo hasta el 15 de julio del 2014, para completar el proceso de aumento de capital.

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."