EL ROSARIO

Quito, 10 de Marzo del 2016
Oficio Nº 138 – 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 2015.

ANTECEDENTES:

La compañía S.J.P. Servicios Profesionales Integrados Cía. 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 Nº 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 Nº 87224 emitida por la Superintendencia de Compañías de 31 de julio de 1987; e inscrita en el Registro Mercantil con el Nº 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, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, considerando la Resolución Nº 87224 de la Superintendencia de Compañías el 31 de julio de 1987.

Con estos antecedentes, paso a informar la gestión cumplida el año 2015, 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.

1.- ASPECTOS DE GESTION ADMINISTRATIVA:

La administración de la Empresa se realiza aplicando 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"*, las atribuciones están estipuladas en los artículos vigésimo cuarto, vigésimo quinto y vigésimo sexto. La participación de los miembros del Directorio, conforme 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 **Juntas, Sesiones de Directorio y acciones conjuntas con los Accionistas.-** En el periodo del 01 de enero del 2015 hasta el 31 de diciembre, se realizaron: 1 Junta General Ordinaria de Accionistas, 1 Junta General Extraordinaria de Accionistas y una sesión de Directorio Ampliado. El Directorio de la Compañía sesionó en18 ocasiones, para mantener información permanente y actualizada de las gestiones legales y administrativas realizadas y por realizar, analizando para aprobar cada una de las acciones a ejecutar. Se convocaron como acciones urgentes a participar en 5 plantones en la hacienda con presencia de medios

de comunicación y frente al Municipio de Rumiñahui como actos de defensa de la propiedad y para informar a los señores accionistas de las acciones en torno a los procesos judiciales emprendidos como respuesta a la Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública de la Hacienda El Rosario, emitida por el Alcalde de Rumiñahui.
Se realizó una visita y recorrido de la hacienda con la presencia de Gama Visión Canal 2, en la que se dio a conocer la situación de la hacienda El Rosario, la información en video fue transmitida en dos ocasiones en noticieros de la mañana, conociendo que el Alcalde no aceptó participar y ni siquiera recibió al medio de comunicación. Se realizaron intervenciones en varias radios; 2 en Radio Quito, 1 en Radio América, 2 en Radio Súper K de Sangolquí en horarios de mayor transmisión como son los noticieros. Se grabó una intervención para las redes sociales. Participamos en el Foro de la Vivienda organizado por el Colegio de Arquitectos de Rumiñahui, con la participación del Colegio de Ingenieros y Colegio de Arquitectos de Pichincha.

1.2 **Mejoras y Mantenimiento.** Los trabajos de mejoras y mantenimiento se realizaron en el periodo de enero a mayo del 2015

Mantenimiento, limpieza y ampliación de acequia y socavones. Actividad que se realiza anualmente y en momentos emergentes para solucionar contingencias, por ser de trascendencia para la vida de la hacienda y proveer de agua para la conservación de los potreros.
Mantenimiento de Jardines y áreas verdes de la casa de hacienda. Para conservar su estética y presentación. El cuidador continuaba realizando esta actividad.
Limpieza de Cunetas y cercado. trabajos realizados para asegurar que el agua lluvia, no deteriore el camino y evitar se levante la piedra, cercado para delimitar la propiedad.
Mantenimiento de la casa de hacienda.

1.3 **Juicios y Demandas.**

Dr. Julio Sacoto
a) Juicio Ordinario 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, continúa con Autos para Sentencia, desde el mes de mayo del 2014.
b) Juicio Verbal Sumario presentado por URBACLUB S.A. en su contra, solicitamos Recurso de Apelación a un auto inhibitorio, esperamos la aceptación del recurso.
c) Extrajudicialmente conocemos de dos juicios presentados, uno por daño moral, y otro por daños y perjuicios por USD 5'000.000.00, que aún no se han citado.

Dr. Gonzalo Salazar
d) Juicio verbal sumario para exigir que, a costo de URBACLUB, se le devuelvan dinero que según él ha invertido para beneficio de la compañía, por la suma de USD. 74.000. Este juicio se lo ganó y se encuentra ejecutoriada la sentencia.
e) En Primera instancia se ganó el juicio verbal sumario con la terminación del contrato de arrendamiento. El Dr. Salazar apeló la sentencia y se encuentra en autos para Resolver en el Corte Provincial, quienes por cambio de Jueces en forma consuetudinaria, no dictan sentencia.

St. Andrés Gómez
f) Presentamos un juicio ejecutivo para la ejecución del Acta Transaccional, causa que fue desechada por el juez de primera instancia; presentamos el recurso de apelación para ante el Superior y continuamos a la espera que en la Corte Superior resuelva.

Hasta aquí el estado procesal de estos juicios.

1.4 **Apoyo al Directorio.** Para desarrollar las actividades de defensa de la Hacienda, existió gran participación de los accionistas quienes asistieron a los plantones y acciones con los medios de comunicación, portando pancartas y reclamando la propiedad frente al Municipio. Debo aclarar que el Alcalde en ningún momento demostró intención de recibir a los personeros de URBACLUB para un diálogo.

1.5 **Vigilancia.** Para mantener control y seguridad del predio se contrató un servicio de vigilancia y seguridad privada en los meses de abril y mayo la Hacienda esta vigilancia fue puntual.

1.6 **Contratos.**- Los contratos suscritos por un año, tuvieron vigencia hasta el 30 de mayo del 2015 cuando el Municipio desalojó de manera ilegal a los arrendatarios. Permanecieron solamente el Dr. Gonzalo Salazar y el arrendatario de la casa - bodega.

1.6.1 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.

1.6.2 Contrato Arrendamiento de 30,5 hectáreas.- Se realizaron 9 contratos de arrendamiento de potreros para pastoreo de ganado, con distintos arrendatarios.

1.6.3 Ocupación sin autorización de terreno y Casa de la Pila.- El Dr. Gonzalo Salazar Almeida, a pesar de que fue notificado con el desahucio y se ganó la demanda para la desocupación y pago de los arriendos en mora, continúa en las instalaciones de URBACLUB. El juicio está en segunda instancia.

1.6.4 Contrato de Trabajo.- Prestó servicios el Sr. Eduardo Chasiluisa hasta el mes de junio como Cuidador de la hacienda y jardinero, fue desalojado por la Comisaria Municipal. Con este antecedente nos vimos obligados a la terminación del contrato.

2.- SITUACION LEGAL DEL PREDIO

2.1 **Declaración Patrimonial.**- Con fecha 23 de febrero del 2015 por gestiones del Alcalde de Rumiñahui ante el Instituto Nacional de Patrimonio, obtiene una nueva declaratoria Patrimonial, mediante la cual se reduce el área de patrimonio a 33 has dejando 20 has libres en las que pretende desarrollar un plan de vivienda. Posteriormente conocimos que en el mes de agosto se realiza una nueva Declaratoria, reconociendo como área patrimonial solamente la casa de hacienda dentro de un total de 11 has.

2.2 **Demanda de Garantía y Acción Constitucional de Medidas Cautelares.**- Con fundamentos fácticos y jurídicos, se presentó al Juez de la Unidad Judicial de Rumiñahui, receptada el 26 de mayo de 2015. Se dio a conocer la violación de varios Derechos Constitucionales como el de propiedad, tutela judicial efectiva y seguridad jurídica contra la señora María Soledad Villalba A. Jueza de la Unidad Judicial de Rumiñahui. En lo principal se solicitaba como medida cautelar, no se entregue el predio al GADMUR. La Medida Cautelar fue negada y esta decisión fue apelada siendo negada en dos líneas por el mismo juez sin que se haya elevado al superior, esto es, a la Corte Provincial.

2.3 **Queja en contra de la Jueza de la Unidad Judicial de Rumiñahui.**- Presentación de una Queja ante el Consejo de la Judicatura contra la señora María Soledad Villalba A. en su calidad de Jueza de la Unidad Judicial de Rumiñahui por varias circunstancias e irregularidades ocurridas en el Juicio de Expropiación de la Hacienda El Rosario. Esta Queja fue desechada sin motivación o argumentos legales que lo justifiquen.

2.4 **Prohibición de enajenar la Hacienda El Rosario.**- En el Registro Mercantil de Rumiñahui, se encuentra un registro solicitado por la Unidad Judicial de Rumiñahui con fecha 9 de noviembre del 2015, y se inscribe copia del auto dictado por la Juez de la

5.2 Estado de Situación Financiera.- Al cierre del ejercicio económico 2015, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	$ 111.838,26
- Activo Fijo	$ 779.487,49
- Pasivo Corriente	$ 19.035,91
- Patrimonio	$ 872.289,84

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

- Ingresos	$ 104.941,77
- Gastos Operacionales	$ 102.667,01

Utilidad antes de participaciones e impuestos	USD $ 2.274,76
- 15% participación de los trabajadores	USD $ 341,21
+ Gastos no Deducibles	USD $ 3.049,88
Base de Cálculo Impuesto a la Renta	USD $ 4.983,43
22% Impuesto a la Renta x Pagar	USD $ 1.096,35
Utilidad de Libre Disposición	**USD $ 837,19**

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 2015, 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. RECOMENDACION

7.1 En Junta General de 17 de mayo del 2014 y de 20 de junio del 2015 se aprobó pagar una **"Alicuota de Mantenimiento y Derecho de Uso de las Instalaciones"** de USD10,00 mensuales o USD120,00 anuales, hoy se hace urgente este pago que se decidió se destine a cubrir gastos legales y a la defensa de la propiedad. Esperamos instrucciones y disposiciones de la Junta, ya que la situación es difícil por falta de ingresos, para el cobro a los accionistas morosos ya que pronto tendremos una cartera muy alta de cuentas por cobrar.

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

Atentamente,

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