



Quito, 10 de Marzo del 2017
Oficio N° 142 – 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 2016.

ANTECEDENTES:

La compañía S.F.P. Servicios Profesionales Integrados Cja. 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 2016, 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.- 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, y por mandato de la Junta General de Accionistas, se ha realizado para tomar conocimiento de las acciones legales y administrativas, definiendo políticas y acciones para los diferentes campos de gestión y la aprobación de gastos.

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

1.1 Juntas, Sesiones de Directorio y acciones conjuntas con los Accionistas.- En el período del 01 de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre, se realizaron: 1 Junta General Ordinaria de Accionistas; 2 Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas; en el mes de noviembre nos constituimos en sesión permanente, realizando una reunión adicional. El Directorio de la Compañía sesionó en 8 ocasiones, para tomar decisiones y definir estrategias y acciones para el cumplimiento de las resoluciones de la Junta General. Así mismo se han realizado



Bogotá Oe 434 y Venezuela
Quito - Ecuador



+ 593 2 2223 208



urbclubec@gmail.com

reuniones adicionales de carácter informativo y apoyo a la gestión de la Presidencia Ejecutiva, que han permitido tomar conocimiento actualizada de la situación legal.

1.2 Juicios y Demandas.

Dr. Julio Sacoto

- a) Juicio Ordinario contra URBACLUB S.A., por Daños y Perjuicios por la suma de USD 450.000,00, con fecha 8 de agosto del 2016 la demanda fue desechada.
- b) Juicio Verbal Sumario presentado por URBACLUB S.A. N° 17113-2014-3635, solicitamos Recurso de Apelación a un auto inhibitorio. Con fecha 11-01-2017 el juez dicta una providencia y esperamos la aceptación de la apelación. Dependiendo de la sentencia se realizará el ingreso de valores, ya que han transcurrido más de 5 años y distorsiona los registros contables.
- c) Extrajudicialmente conocimos de dos demandas en contra de URBACLUB, una por daño moral, de la cual el 09-06-2015, en la unidad Judicial se indica que se ha señalado una dirección incorrecta, ha transcurrido un año y 6 meses, a diciembre, y no existe ningún movimiento; y, la demanda por daños y perjuicios por un monto de USD 5'000.000,00, el juez la declara en abandono el 14-09-2016.

Dr. Gonzalo Salazar

- d) En el juicio verbal sumario por terminación del contrato de arrendamiento, regresó al juez de primera instancia, declarando su nulidad ya que el Juez no se pronuncia sobre la cláusula arbitral y se reinició. Se llevó a efecto una audiencia de mediación en la que no se pudo llegar a un acuerdo por cuanto a la segunda invitación no asistió el mencionado Dr. Salazar; en la audiencia de conciliación tampoco asistió el Dr. Salazar. Presenta pruebas fuera de término, las mismas que no han sido aceptadas por extemporáneas. Al momento estamos solicitando autos para dictar sentencia. En caso de sentencia favorable se registrará el ingreso.

Sr. Andrés Gómez

- a) En el 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. La difícil situación en el manejo legal y la antigüedad de la cuenta obliga a dar de baja contablemente la cuenta. En caso de sentencia favorable se registrará el ingreso.

Hasta aquí el estado procesal de estos juicios.

- 1.3 Contratos.- El único contrato que mantiene URBACLUB, es de la oficina en el edificio Bogotá, por un monto de US\$ 200,00 mensuales.

2.- SITUACION LEGAL DEL PREDIO

- 2.1 Certificación de Gravámenes del inmueble Urbanización Club El Rosario URBACLUB S.A.- Según certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, señala que "revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Rumiñahui, no se confiere certificación de gravámenes..... por cuanto el inmueble ha sido EXPROPIADO por el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI GADMUR, mediante sentencias dictadas por la Jueza (E) de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Rumiñahui, el veinte y dos de junio de dos mil dieciséis; y, por los Jueces de la

Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, el veinte y siete de octubre de dos mil dieciséis dentro del Juicio N° 17317-2014-1121, protocolizado el veinte de febrero de dos mil diecisiete, ante el Notario Tercero del cantón Rumiñahui, Doctor Marcelo Pazmiño Ballesteros, inscrita el veinte y dos de febrero de dos mil diecisiete." esta inscripción se realiza a pesar de que hasta la fecha el GADMUR no ha cancelado los valores que fueron establecidos en sentencia.

- 2.2 **Tribunal Contencioso Administrativo.-** Durante el año 2016, en reiteradas ocasiones hemos solicitado al Tribunal, para que el GADMUR cumpla con los requerimientos de URBACLUB en el término de Prueba, esto es documentos que reposan en esa Institución, inclusive lo hemos solicitado bajo prevenciones de Ley. En febrero del 2016 el GADMUR presenta documentos; y, desde esta fecha hemos solicitado en varias oportunidades Autos para dictar sentencia, en septiembre del 2016 nos hacen conocer de la negativa, sin embargo hemos insistido en los Autos para dictar Sentencia.
- 2.3 **Juicio de Expropiación.-** Las acciones desarrolladas en el año 2016, corresponden a las siguientes: Se realizaron todas las gestiones necesarias en primera y segunda instancia, sobre estas acciones se realizaron dos Juntas Extraordinarias, el 19 de agosto y el 11 de noviembre; y, el 18 de noviembre sesionamos luego de habernos constituido en sesión permanente. Luego de la lectura de las sentencias, se dieron amplios informes sobre las acciones realizadas, que constan en las respectivas Actas. Contando con las Resoluciones de la Junta General, se esta preparando una demanda por Daño Emergente, para que se reconozca el Justo Precio.
- 2.4 **Recurso de Aclaración y Casación.-** Luego de la sentencia dictada en segunda instancia interpusimos el RECURSO DE ACLARACION, pero la Sala se deniega aduciendo que la sentencia es clara, inteligible y de fácil comprensión. Cumpliendo con la Resolución de la Junta presentamos el RECURSO DE CASACIÓN, escrito absolutamente fundamentado, revisado previamente con el Dr. Jorge Endara, fue aceptado a trámite. El Tribunal de Apelación, también nos deniega, manifestando que los juicios de expropiación no son de aquellos que correspondan a la categoría de procesos de conocimiento de este Tribunal, con lo cual prácticamente se cerró toda posibilidad de defensa.
- 2.5 **Daño al Nombre de la Presidenta.-** Los Juicios que se han iniciado a favor o en contra de URBACLUB, han ocasionado perjuicio a la Presidenta Lic. Rosario Estrella ya que se registran en su Pasado Judicial con su nombre, afectando sus actividades particulares, en tal razón es necesario reparar esta situación. El Directorio conoció este tema y Resolvió que un profesional del derecho por cuenta de URBACLUB se encargue de este tema y la compensación corresponde a la Junta General.

Hasta aquí el estado procesal de los Juicios en defensa de los intereses de los Accionistas.

- 2.6 **Estado de la hacienda luego de la Ocupación por parte del Municipio.-** Después de que el Municipio tomó la posesión de la hacienda, junto con el Ing. Fernando Duque realizamos una visita al predio para constatar su estado, encontrándonos con la triste realidad de que se han llevado puertas, ventanas y no sabemos si del interior se han llevado lámparas u otros enseres. El hecho es que la casa de hacienda está en total abandono y deterioro. Encontramos maquinaria municipal levantando el césped en la que fue cancha de polo y según conocimos, el m2 tiene un precio de venta de US\$2.50, igual ocurrió con las chambas levantadas en el tramo donde supuestamente habrá un camino.

3.- 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".

- 3.1 Contabilidad.- La contabilidad de la compañía con cierre de cuentas al 31 de diciembre del 2016, 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.
- 3.2 Control Interno.- En el periodo 2016, se acentuó la austeridad, con riguroso control y cumplimiento prioritario al pago de obligaciones especialmente tributarias, fiscales, municipales y con los organismos de control. Los ingresos generados por aumento de capital, conforme Resolución de la Junta General se destinaron a los gastos de la Compañía y principalmente a la defensa legal.
- 3.3. Cuentas por Pagar: Los rubros más importantes que se atendieron en el año 2016, son:
 - 3.3.1 Obligaciones Tributarias y Fiscales.- Al 31 de diciembre del 2016, hemos cumplido con el pago de todas las obligaciones tributarias y fiscales del periodo.
 - 3.3.2 Obligaciones Municipales.- Se encuentran pagados los impuestos prediales en el DMQ, está pendiente el pago de la patente municipal, que por falta de recursos no pudimos cumplir. En el caso del GADMUR ya no tenemos esta obligación de pago.
 - 3.3.3 Contribuciones.- A la Superintendencia de Compañías, se encuentra pagada.
- 3.4 Inventarios.- El inventario de la Empresa consta en documento anexo a los estados financieros, no existe variación en el año 2016.
- 3.5 Control de Ingresos, Manejo de Cuenta Corriente y Pagos.- Con sujeción a los Estatutos, la chequera se maneja con firma conjunta de la Presidenta Ejecutiva Lic. Rosario Estrella e Ing. Fernando Duque Vicepresidente Ejecutivo, y todos los ingresos y egresos se facturan conforme a la Ley.
- 3.6 Cuentas por Cobrar.- De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, se han dado de baja cuentas por cobrar con una antigüedad de cinco años y aquellas consideradas incobrables. En el caso de los juicios que mantiene URBACLUB en contra de arrendatarios, los valores deberán ingresar una vez que exista pronunciamiento de Juez en Sentencia Ejecutoriada.

4.- ASUNTOS SOCIETARIOS

- 4.1 Aumento de Capital.- Con fecha 29 de julio del 2016, con número de inscripción 3305, se registró el aumento de capital, en el Registro Mercantil, el mismo se encuentra marginado en la escritura de URBACLUB. Este aumento se cerró con la venta total de las acciones. Con fecha 10 de agosto del 2016 ingresa a la Superintendencia de Compañías.

Los Títulos del aumento de capital, de los años 2012 y 2016, se encuentran en las oficinas de URBACLUB, se solicitó a los señores accionistas para que se acerquen portando los documentos para actualización de datos personales y los certificados de acciones para retirar el nuevo título.

5.- ESTADOS FINANCIEROS 2016

5.1. **Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2016.-** Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2016, presentan una situación razonable, a pesar de las dificultades por las que atravesamos al interior de la Compañía y por el entorno económico del país.

5.2 **Estado de Situación Financiera.-** Al cierre del ejercicio económico 2016, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	\$ 63.483,18
- Activo Fijo	\$ 775.137,61
- Pasivo Total	\$ 107.490,67
- Patrimonio	\$ 731.130,12

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

- Ingresos	\$ 212.235,37
- Gastos Administración	\$ 149.465,87

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 62.769,50
Impuesto a la Renta x Pagar.....	USD \$ 15.692,38
Utilidad de Libre Disposición	USD \$ 47.077,13

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 2016, 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:

7.1 Conforme con la Resolución de la Superintendencia de Compañías de 11 de Noviembre del 2016, en razón de que el Patrimonio de URBACLUB supera los US\$ 500.000,00 tenemos la obligación de contratar una Auditoría Externa, en tal razón solicito la autorización de la Junta para, mediante selección contratar este servicio, anotando que esto significa un costo adicional para la Compañía.

7.2 Desde el 5 de abril se encuentran a disposición de los señores accionistas las acciones autorizadas como aporte para futura capitalización.

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."