



Quito, 15 de Febrero del 2018
Oficio N° 146 - 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 2017.

ANTECEDENTES:

La compañía S.F.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 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 2017, 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.- 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 y Sesiones de Directorio.- En el período del 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre, se realizaron: 1 Junta General Ordinaria de Accionistas y 1 Junta General Extraordinaria de Accionistas en las que se aprobaron los Estados Financieros y se informó de manera exhaustiva la situación legal del patrimonio de la empresa con lectura de las acciones tomadas, providencias y sentencia, la Junta tomó decisiones sobre el destino de los valores pagados por el GADMUR y delegó al Directorio, la contratación de la Auditoría Externa. 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 reuniones adicionales de carácter informativo y apoyo a la gestión de la Presidencia Ejecutiva, que han permitido tomar conocimiento actualizado de la situación de la empresa.

1.2 Juicios y Demandas. En anexo consta el informe presentado por los abogados de la Compañía Dres. José Cárdenas, Wilson Villarruel y Humberto Rosero, quienes dan razón de las demandas y el estado en el que se encuentran.

1.2.1. Está pendiente la sentencia de la Demanda que se lleva en el Tribunal Contencioso Administrativo, y se encuentra en AUTOS PARA RESOLVER; el último escrito es de fecha 26 de noviembre del 2017, a las 14h18, sin recibir contestación alguna.

1.2.2 El Juicio de Expropiación concluyó y el valor fue pagado el 15 de junio del 2017. Sobre este hecho, en forma previa, se realizó la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 12 de mayo, en la que se dio lectura de la sentencia, señalando el depósito realizado por el GADMUR en el Banco del Estado, estableciendo criterios para el destino del dinero a recibir.

1.2.3 Hemos presentado la reclamación de Daño Emergente ante el Tribunal Contencioso Administrativo, el mismo que por tres ocasiones fue negado.

1.2.4 Juicio: 17309-2011-1081/ 17113-2014-3700 Se ventila en la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, en contra de Luis Gonzalo Salazar Almeida. Luego de que la Corte Provincial declaró la nulidad del juicio, se realizaron varias acciones, entre otras: mediación en la que no se llegó a un acuerdo y Audiencia de Conciliación en rebeldía del demandado por no concurrir. Luego de que se abrió la causa a prueba, al momento se encuentra en Autos para dictar Sentencia.

1.2.5 Con fecha 30 de noviembre de 2017, el Dr. Gonzalo Salazar ha iniciado una investigación por el presunto delito de Violación de Propiedad Privada, causa por la que, a URBACLUB S.A. en la persona de la Presidenta, la Fiscalía de Rumiñahui, requiere documentación y realiza citaciones para rendir versión en forma libre y voluntaria en compañía de un abogado defensor. Desconozco si se realizarán otras citaciones o si nos veremos involucrados en otras acciones.

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.

1.4 Cumplimiento de Resoluciones: En Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo del 2017, con la presencia de 58 accionistas que representan 8760 acciones que corresponden al 38,74% del capital accionario; al informar sobre el Juicio de Expropiación, la administración solicitó a los accionistas, por ser de su competencia, establezca las directrices respecto al destino del dinero por recibir. Luego de las deliberaciones se adoptaron las siguientes Resoluciones:

1.1 *Se ratifican las resoluciones tomadas en Junta General del 11 de noviembre del 2016 y se amplía la Resolución declarando al Directorio en Funciones Prorrogadas hasta concluir los procesos legales pendientes.*

- 1.2 Los accionistas que deseen participar con el aporte para futura capitalización pueden acercarse a las oficinas para adquirir el paquete pendiente hasta completar las 4000 acciones, conforme lo resuelto en la Junta de Accionistas.
- 1.3 El valor ingresado por concepto de la expropiación se distribuirá, por lo que se debe revertir la reserva por valuación del bien expropiado, registrado en reserva por aplicación NIIF's por primera vez; una vez realizado, se autoriza al Directorio para que determine el valor de cada acción, tomando como referencia el estimado de US\$80,00, de las cuales habrá que disminuir valores pendientes por pagar por asuntos legales, judiciales, tributarios y administrativos y considerando una reserva del 10% para las operaciones de la empresa para este efecto se deberá contratar una consultoría que realice los estudios necesarios.
- 1.4 Los accionistas que deseen pueden acercarse a la Compañía y realizar la cesión de sus acciones una vez que hayan cancelado sus obligaciones y cuentas pendientes previas a la cancelación de sus dividendos.

Para aclarar la Resolución 1.1 que ratifica las resoluciones tomadas en Junta General del 11 y 18 de noviembre de 2016, menciono el Acta de esta Junta General Extraordinaria de Accionistas, prorrogada y en sesión permanente, realizada con la presencia de 53 accionistas que representan 9.594 acciones, esto es 42,46 % del capital social, en la que se tomaron, entre otras, las siguientes Resoluciones:

- 1.3 Se pide al Directorio que continúe hasta que concluyan los procesos legales, entre otros el juicio que se venilla en el Tribunal Contencioso Administrativo y otros pendientes.
- 1.5 Realizar un aporte para futura capitalización, destinado a gastos emergentes. El aporte será equivalente a US\$960,00 del valor nominal de las acciones, esto corresponde a la emisión de 4000 acciones. Si no se llegara a realizar un nuevo aumento de capital, se devolverá el valor aportado a los accionistas que participaron y un bono que compensará hasta el equivalente del valor de las acciones, en reconocimiento a su colaboración para solucionar los problemas de la empresa y se registrará como servicios prestados.

Se dio cumplimiento a las Resoluciones tomadas por las Juntas Generales, a través de Resoluciones de Directorio, y así procedo a informar:

- a) El Directorio continúa en funciones prorrogadas de acuerdo a la Resolución de la Junta, hasta que concluyan las acciones legales, administrativas y otras que son de responsabilidad de este y de los representantes legales.
- b) Las 4000 acciones aprobadas como aporte para futura capitalización, destinadas a gastos emergentes, fueron adquiridas en su totalidad por los señores accionistas hasta el mes de junio.
- c) El Directorio en sesión de 12 de junio de 2017 resuelve "Autorizar a la Presidenta, realizar inversiones en bancos,.....", lo que se dio cumplimiento para generar ingresos hasta que se realice la Junta General de Accionistas para aprobar los Estados Financieros. De este particular se informó al Directorio en Sesión de 03 de agosto, conjuntamente con la información de pagos de cuentas pendientes realizados. Acciones tomadas en base a las atribuciones establecidas en el Art. Vigésimo Quinto de los Estatutos.
- d) Se aplicó la Resolución 1.3 de la Junta General celebrada el 12 de mayo del 2017, como puede observarse en los Estados Financieros, realizando la reversión de las cuentas que fueron aplicadas con las NIIF's, para esto se contrató una consultoría

especializada, informes que fueron conocidos y aprobados por el Directorio en sesión de 03 de agosto de 2017.

- e) En sesión de Directorio de 03 de agosto de 2017 se tomó la Resolución 2.4, que dice *"La cancelación de dividendos se realizará en el año 2018, luego de aprobados los estados financieros del 2017; si desean realizar el cobro este año (2017), como dividendos anticipados, se retendrá el 22% de impuesto a la renta; previamente cada accionista debe ponerse al día en sus obligaciones con la empresa, los accionistas pueden suscribir una carta de autorización para que sus cuentas pendientes sean descontadas de sus dividendos"*. Aplicando las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario, cinco personas solicitaron el pago anticipado de dividendos, con la retención del 22% de Impuesto a la Renta y el valor de cada acción en USD 72,34 en base a la proyección de los estados financieros, constante en el informe de consultoría.
- f) Informados los accionistas del pago realizado por el GADMUR del valor establecido en la sentencia, que afectó al patrimonio de la compañía, y la decisión de la Junta de entregar el dinero a los accionistas, estimaron que ya no procede el aumento de capital, en base de la Resolución tomada por el Directorio: *"Devolver los aportes de acuerdo a los cálculos realizados y que constan en esta acta, conforme las resoluciones de la Junta General de Accionistas del 11 de noviembre de 2016 y 12 de mayo de 2017, y una vez que el Directorio aprobó el informe presentado por Villaudit Ciu. Ltda, en la sesión del 3 de agosto de 2017."* solicitaron la devolución de los aportes para futura capitalización y en aplicación de la Resolución 1.5 de la Junta del 11 de noviembre de 2016, se procedió a la devolución de los aportes en su valor neto, que por ser devolución no es sujeto de retención y al pago del bono en base a la proyección de los estados financieros realizado por la consultora.
- g) Para el cumplimiento de la Resolución de Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2017 que dice: *"Aprobar en su totalidad el Informe presentado por la Presidenta Ejecutiva y encargar al Directorio de cumplimiento a las recomendaciones, así como la aplicación del punto 2.5"*, para la reparación del buen nombre de la Presidenta y establecer la compensación complementaria por 7 años de prestación de servicios, *"...los miembros del Directorio en sesión de 31 de agosto de 2017, sin la presencia de la Lic. Estrella, que de forma delicada se excusó de asistir a esta reunión, y luego de discutir las posibilidades así como varios criterios de los demás miembros del Directorio,..."* establecieron lo siguiente:
"Que la Presidenta reciba un bono de US 32.000 (treinta y dos mil dólares), el Vicepresidente un bono de US 8.000 (ocho mil dólares), y cada Miembro del Directorio según sus asistencias un bono de US 2.000 (dos mil dólares)", valores que compensan 7 años en los cuales no se han pagado dietas a pesar del trabajo realizado y haberse establecido por los Directorios anteriores.
- h) En sesión de 22 de noviembre de 2017, en conocimiento de que varios accionistas han extraviado sus Títulos de Acciones, el Directorio con sujeción al Art. 197 de la Ley de Compañías resolvió *"3.1 Aprobar el procedimiento para la anulación de títulos o certificados extraviados, para proceder con su inmediata aplicación"*. Resolución *"3.2 Establecer como costo por el trámite interno de la empresa, el valor equivalente a una acción, esto es USD 70,00 por cada título o certificado extraviado"*.

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 2017, 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 conocimiento de la Junta General de Accionistas.
- 3.2 **Auditoría Externa.-** El Directorio, en cumplimiento de la Resolución de la Junta General Ordinaria de 27 de abril de 2017, luego de la revisión de 3 propuestas de firmas auditoras, seleccionó y autorizó la contratación de la Sra. Ec. CPA Silvia López Merino de la firma SILOMER Consultores, en calidad de Auditora Externa, colegiada y federada, con registro N° 13754 del Colegio de Contadores de Pichincha y calificada por la Superintendencia de Compañías con el RNAE 111. El contrato suscrito fue informado a la Superintendencia de Compañías y contó con el registro y aprobación de este organismo de control. El Informe de Auditoría Externa, debe ser conocido por la Junta General de Accionistas.
- 3.3 **Control Interno.-** En el período 2017, se acentuó la austeridad, control y cumplimiento prioritario al pago de obligaciones especialmente tributarias, fiscales, municipales y con los organismos de control.
- 3.4 **Cuentas por Pagar:** Los rubros más importantes que se atendieron en el año 2017, son:
- 3.4.1 **Obligaciones Tributarias y Fiscales.-** Al 31 de diciembre del 2017, hemos cumplido con el pago de todas las obligaciones tributarias y fiscales del período.
- 3.4.2 **Obligaciones Municipales.-** Se encuentran pagados los impuestos prediales en el DMQ y pago de la patente municipal.
- 3.4.3 **Contribuciones.-** A la Superintendencia de Compañías, se encuentra pagada.
- 3.4.4 **Obligaciones con terceros.-** Se realizó el pago a los profesionales que realizaron la defensa de la compañía, dando cumplimiento a los contratos suscritos y autorizados en Junta General de Accionistas.
- 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 y registran conforme a las normas contables vigentes.
- 3.6 **Suspensión del cobro de la Alicuota de USD 10,00 mensuales.-** Se resolvió suspender el cobro de la Alicuota de USD 10,00 mensuales, desde el mes de julio de 2017 y que fue utilizado para cubrir los gastos emergentes, toda vez que los gastos de la compañía se cubrirían con los ingresos obtenidos, conforme lo autorizado por la Junta.
- 3.7 **Inversiones.-** Contando con la autorización del Directorio, se realizó la inversión de USD 1.700.000,00, diversificada en Banco Pichincha, Banco Diners Club y Banco Solidario, buscando seguridad y tasas de interés convenientes.

4.- ASUNTOS SOCIETARIOS

- 4.1 **Aumento de Capital.-** Parte de los Títulos de los aumentos de capital, aprobados y registrados en la Superintendencia de Compañías e inscritos en el Registro Mercantil, de los años 2012 y 2016, se encuentran en las oficinas de URBACLUB, se solicitó reiterativamente a los señores accionistas para que se acerquen portando los documentos

para actualización de datos personales y los certificados de acciones de años anteriores, para retirar el título vigente.

Solicito a los señores accionistas que se acerquen a las oficinas de URBACLUB S.A. en horario de 15h00 a 18h00 para que retiren su título y verifiquen su estatus en la compañía.

5.- ESTADOS FINANCIEROS 2017

5.1. Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2017.- Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2017, 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 2017, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	S 1.857.067,72
- Activo Fijo	\$ 29.381,20
- Pasivo Total	\$ 20.157,50
- Patrimonio	S 1.921.735,04

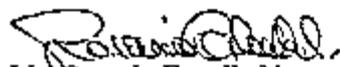
5.3 Estado de Resultado Integral.- Como consta en el Estado de Pérdidas y ganancias, se registraron:

- Ingresos	S 2.180.241,66
- Gastos Administración	\$ 307.692,08

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 1.872.549,58
Impuesto a la Renta x Pagar.....	USD \$ 5.789,72
Utilidad de Libre Disposición	USD \$ 1.866.759,86

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."