



Quito, 27 de Febrero del 2019
Oficio N° 163 – 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 2018.

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 2018, conforme a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de “URBACLUB S.A.”.

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 hasta el 31 de diciembre del 2018, se realizó: 1 Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de marzo, en la que se aprobaron los Estados Financieros, informes de gestión y comisaría así como se conoció el Informe de Auditoría Externa y como punto prioritario se resolvió el pago de los dividendos; el Directorio de la Compañía sesionó en 6 ocasiones, para tomar decisiones y definir estrategias y acciones para el cumplimiento de las resoluciones de la Junta General. Se realizaron reuniones adicionales de carácter informativo y apoyo a la gestión de la Presidencia Ejecutiva, que han permitido tomar conocimiento actualizado de la situación de



Bogota Oe 434 y Venezuela
Quito - Ecuador



+ 593 2 2223 208



urbaclubec@gmail.com

la empresa; entre otros los Directores acompañaron en el proceso de pago de los dividendos, lo que permitió, además de efectuar el pago, conocer los criterios de los accionistas.

1.2 Cumplimiento de Resoluciones: En Junta General de Accionistas celebrada el 16 de marzo del 2018, con la presencia de 113 accionistas que representan 13.125 acciones que corresponden al 58,05% del capital accionario. De las Resoluciones aprobadas, se ha dado cumplimiento a las mismas dando relevancia a lo siguiente:

- El pago del anticipo de dividendos a los cinco accionistas que solicitaron el año 2017, fue re liquidado una vez que se aprobaron los Estados Financieros y en base a la resolución que estableció el valor real de las acciones para el pago de dividendos.
- Se han realizado inversiones para evitar que el dinero permaneciera ocioso, buscando los mejores intereses y seguridad.
- La Junta resolvió acoger las recomendaciones que constan en el informe de Comisario, el mismo que recomienda cambiar la actividad que consta en el RUC:

URBACLUB S.A. se presenta como una empresa con dificultades para soportarse como empresa en marcha, debido a que sus actividades económicas registradas en el RUC quedan insubsistentes, por haberse expropiado la Hacienda el Rosario durante el año 2017. La Administración debe realizar el cambio de Actividad Económica para el Ejercicio 2018 por la de Alquiler de Oficinas o inmuebles, para solventar el contingente. Adicionalmente los Señores Accionistas deberán analizar directrices para asegurar la permanencia como empresa en marcha en el futuro.

- Del cumplimiento de las recomendaciones de los informes es responsable el Directorio.
- Se procedió al pago de dividendos, considerando las utilidades del año 2017 y las acumuladas de años anteriores, a los Accionistas de acuerdo al número de Acciones que cada uno tiene y que constan en el Título emitido el 29 de julio del 2016; para ello se dividió el valor total de utilidades, después de disminuir el 10% aprobado como reserva para las operaciones de la compañía, para las 22.610 acciones, dando como resultado el valor de USD 76,13 por cada acción.
- El Directorio procedió a seleccionar la firma Auditora, por requerimiento legal, una vez que se constató que ni en la Superintendencia de Compañías ni en el SRI hubo observaciones al informe presentado por Silomer, correspondiendo al formato exigido y que todas las firmas deben presentar. Para este año se dará lectura más amplia del informe para satisfacer los requerimientos de los accionistas.
- El Directorio en cumplimiento del mandato de la Junta solicitó al Lic. Medardo Villacís continúe en funciones de Comisario para el período 2018.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de mayo del 2017, resolvió que *“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 dar cumplimiento a esta Resolución, se debe determinar el valor de cada acción para lo cual, el Directorio analizó los datos financieros de la compañía: las oficinas están registradas contablemente en USD 28.352,56, su avalúo comercial total es de 76.848,34. Los valores por pagar de USD 12.414,18, dentro de los cuales se encuentran pagos pendientes por los tres juicios que se están ventilando en los tribunales de justicia, en uno de los juicios se pide como

daños y perjuicios un valor de USD 47.599,33. Con este análisis quedaría un valor de activos de USD 16.834,83 que es el que podríamos comprometer para la compra de acciones lo que nos da un valor por acción de USD 0,74. A consideración de la Junta.

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

En cumplimiento a las Resoluciones tomadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía de 11 de noviembre del 2016, Resolución 1.3, ratificada y ampliada en Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de mayo de 2017, Resolución 1.1, el Directorio continúa en funciones hasta que concluyan las acciones legales, administrativas y otras que son de su responsabilidad y del representante legal.

2. ASUNTOS LEGALES

Juicios y Demandas. En anexo consta el informe presentado por el abogado de la Compañía Dr. José Cárdenas, quien da razón de las demandas y el estado en el que se encuentran.

2.1 Continúa pendiente la sentencia de la Demanda que se lleva en el Tribunal Contencioso Administrativo; el último escrito de fecha 20 de febrero del 2019, no tiene respuesta.

2.2 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. Se dictó Sentencia el 21 de junio del 2018, la misma que es favorable a los intereses de URBACLUB ya que el Sr. Salazar debe pagar los arriendos adeudados, se nombró un perito para que determine los valores, e iniciamos una acción para el cobro de los mismos, sin embargo el demandado a pesar de que la sentencia se ejecutorió y no interpuso ningún recurso ha iniciado una demanda para la nulidad de ésta.

2.3 Con fecha 14 de septiembre de 2018, el Dr. Gonzalo Salazar ha iniciado una acción legal solicitando la nulidad de la sentencia dictada el 21 de junio del 2018, de la cual hemos procedido a contestar la misma.

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 2018, 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 16 de marzo de 2018, luego del análisis y seguimiento al informe de la Auditoría del año 2017, una vez que se constató que ni en la Superintendencia de Compañías ni en el SRI hubo observaciones al informe presentado por Silomer, correspondiendo al formato exigido por estos organismos, todas las firmas deben presentar,

autorizó la contratación de la Auditora Silvia López Merino. El Informe de Auditoría Externa, debe ser conocido por la Junta General de Accionistas y se dará lectura extensa.

3.3 Control Interno.- En el período 2018, se mantuvo 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 2018, son:

3.4.1 Obligaciones Tributarias y Fiscales.- Al 31 de diciembre del 2018, 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.- Pagos a los profesionales patrocinadores de los juicios

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 Inversiones.- Contando con la autorización de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 16 marzo de 2018, se realizaron inversiones diversificadas en Banco Pichincha, Banco Diners Club y Banco Solidario, buscando seguridad y tasas de interés convenientes.

4.- ASUNTOS SOCIETARIOS

4.1 Inspección Superintendencia de Compañías. Con fecha 13 de septiembre del 2018, comunica a URBACLUB S. A., que a partir del 14 de septiembre se inicia una inspección societaria, para la cual debía exhibirse la documentación que consta en las CREDENCIALES DE TRABAJO con No. SCVS-IRQ-DRICAI-2018-0619 en esta inspección se revisaron los siguientes documentos:

LIBROS SOCIETARIOS

- Libro de Acciones y Accionistas.
- Libro Talonario de Acciones.
- Libro de Actas de Juntas Generales.
- Expedientes de las Juntas Generales.
- Cartas de Transferencias de Acciones o Títulos Endosados y Anulados.

LIBROS CONTABLES

- Balances De Comprobación de sumas y saldos.
- Estados Financieros Internos: Situación y Resultado Integral.
- Libros Mayores.
- Libros Auxiliares.
- Comprobantes de Diario, Ingreso y Egreso.
- Conciliaciones y Estados de Cuenta Bancarios.
- Inventarios.
- Conciliaciones de NEC a NIIF

El resultado de la inspección se dio a conocer con Oficio N° SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-2018-00086261-O de fecha 24 de octubre del 2018, recibido el 30 de octubre del mismo

año, en el cual señala observaciones conforme el art. 442 de la Ley de Compañías y se otorga 30 días término, a fin de que se presenten los descargos respectivos; los libros societarios fueron revisados en su totalidad por la delegada en las oficinas, y cada punto fue documentadamente presentado y justificado el 30 de noviembre. La Superintendencia, ha dado por aceptados todos los descargos, validando de esta forma el aumento de capital registrado el 29 de julio del 2016 y los correspondientes registros.

Con este resultado, quedó validado el aumento de capital registrado el 29 de julio de 2016, de tal manera que los accionistas que habían presentado inquietudes y realizado consulta a la Superintendencia se presentaron a retirar su título de acciones y posterior cobro de dividendos: Sres. Gonzalo Salazar, Galo Calero y Sra. Myriam García.

4.2 Pago de Dividendos.- El 2 de abril se inició el pago de dividendos, conforme lo dispuesto por la Junta General: Hasta el 31 de diciembre, se realizó el pago a 266 accionistas que representan 21.703 acciones, el valor pagado es de USD 1'652.249,39, que representa el 96,83%, queda pendiente un saldo de USD 69.166,77 de 56 accionistas. Para dar cumplimiento, se realizó una publicación por la prensa Diario La Hora del 6 de diciembre del 2018, invitando a los accionistas faltantes para que se acerquen a cobrar sus dividendos.

5.- ESTADOS FINANCIEROS 2018

5.1. Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2018.- Revisados los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2018, presentan una situación razonable, pese a las dificultades al interior de la Compañía y el entorno económico del país.

5.2 Estado de Situación Financiera.- Al cierre del ejercicio económico 2018, sus cuentas principales son:

- Activo Corriente	\$ 295.722,83
- Activo Fijo	\$ 28.352,56
- Pasivo Total	\$ 97.062,55
- Patrimonio	\$ 227.012,84

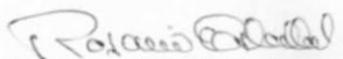
5.3 Estado de Resultado Integral.- Como consta en el Estado de Pérdidas y ganancias, se registraron:

- Ingresos	\$ 115.232,76
- Gastos Administración	\$ 74.842,43

Utilidad antes de participaciones e impuestos.....	USD \$ 40.390,33
Impuesto a la Renta x Pagar.....	USD \$ 11.866,96
Utilidad de Libre Disposición	USD \$ 28.523,37

El informe, fue conocido y cuenta la aprobación del Directorio, en cumplimiento a las disposiciones estatutarias.

Atentamente,


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