



Quito, 20 de junio del 2020
Oficio N° 183 – 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 2019.

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 2019, 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 2019, se realizó: 1 Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2019, en la que se aprobaron los Estados Financieros, informes de gestión y comisaría, quedó pendiente para una próxima Junta la determinación del valor de las acciones. El Directorio de la Compañía sesionó en 12 ocasiones, para tomar decisiones y definir estrategias y acciones para el cumplimiento de las resoluciones de la Junta General; las sesiones informativas han sido un apoyo a la gestión de la Presidencia Ejecutiva y de esa manera se mantiene actualizada la información de la situación de la empresa;



En las sesiones de Directorio se tomaron entre otras las siguientes resoluciones:

- Conocida la demanda interpuesta por el Dr. Gonzalo Salazar en contra de URBACLUB en la persona de la Presidente como representante legal y del Juez que sentenció la causa solicitando la Nulidad de la Sentencia así como una indemnización por el valor de USD\$47.599,33, el Directorio autorizó la contratación de los abogados para realizarán la defensa de la compañía.
- Se resuelve que como prioritario se impulse el juicio subjetivo, que se ventila en el tribunal Contencioso Administrativo.
- Se informó de las reuniones mantenidas con los accionistas que representan aproximadamente el 40%, para analizar la situación de URBACLUB y recoger criterios para orientar su futuro. Se continúa realizando estas reuniones
- Se realizó la Junta General extraordinaria el 26 de septiembre del 2019, para tratar el punto pendiente para la fijación del valor de las acciones de la compañía, el mismo que se fijó en el valor de USD\$2,20 c/u, autorizándose a URBACLUB para que pueda adquirir las mismas en ese valor.

1.2 Cumplimiento de Resoluciones: Las Resoluciones aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril del 2019, se dieron cumplimiento en su totalidad, enfatizando en los siguiente:

- Se realizó la Junta General extraordinaria el 26 de septiembre del 2019, para tratar el punto para la fijación del valor de las acciones de la compañía, el mismo que se fijó en de USD\$2,20 c/u, autorizándose a URBACLUB para que pueda adquirir las mismas.
- Se aplicó la Resolución de la Junta General Extraordinaria del 26 de setiembre de 2019, en la que se dispone realizar la difusión pertinente para que los accionistas de manera **libre y voluntaria** puedan ceder sus acciones a la Empresa.
- Se aplicó la resolución que dispone que "Las utilidades se mantengan como resultados acumulados hasta la próxima Junta."
- Para el año 2019, los resultados de la Empresa arrojaron cifras que no justifican los parámetros establecidos por la Superintendencia de Compañías, para la contratación de firma Auditora.
- El Directorio en cumplimiento del mandato de la Junta solicitó al Lic. Medardo Villacís continúe en funciones de Comisario para el período 2019.

1.3 Contratos.- Se continúa manteniendo el contrato de la oficina en el edificio Bogotá, por un monto de US\$ 200,00 mensuales, sin embargo el Arrendatario comunicó en diciembre, que la va a desocupar, debido a la difícil situación económica.

2. ASUNTOS LEGALES

Juicios y Demandas. En documento 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. Transcribo su texto:

1.- Ante la **UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA DE IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, el señor **LUIS GONZALO SALAZAR ALMEIDA**, interpuso en contra de la **COMPAÑÍA URBANIZACION EL ROSARIO "URBACLUB S.A."**, a través de la Señora **LIC. ROSARIO GUADALUPE ESTRELLA NOVILLO**, en calidad de **PRESIDENTA EJECUTIVA Y REPRESENTANTE LEGAL**, un Juicio de **NULIDAD DE SENTENCIA**, dentro de la Causa No. 17230-14181-2018, de la misma que luego de comparecer a Juicio, fundamentamos nuestras excepciones, con la práctica de las siguientes diligencias:

Or



EL ROSARIO

1.1.- En la Audiencia Preliminar, de fecha 19 de abril del 2019, la demanda del accionante **LUIS GONZALO SALAZAR ALMEIDA** fue declarada nula por la indebida acumulación de pretensiones y el Juez Ponente, ordenó el Archivo de la causa.

1.2.- El accionante interpuso "Recurso de Hecho" ante el superior, esto es la **SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE QUITO**, instancia en la cual en la audiencia de fecha 21 de agosto del 2019, declara la nulidad de todo lo actuado por el Juez de instancia inferior, quedando el juicio hasta el momento de la realización de la audiencia preliminar.

1.3.- Con fecha 30 de Septiembre del 2019, se vuelve a convocar a la Audiencia Preliminar para el día 11 de noviembre del 2019, fecha en la cual se **INADMITE LA DEMANDA POR INDEBIDA AMULACION DE PRETENCIONES**, en cuyo efecto el Accionante vuelve a **APELAR**, cuyas diligencias se han efectuado en el año subsiguiente.

2.- Respecto al Juicio de Impugnación que se tramita en el Contencioso Administrativo luego de múltiples requerimientos y diligencias judiciales esperamos **AUTOS PARA RESOLVER**.

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 2019, 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 **Control Interno.**- En el período 2019, 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 2019, son:

3.4.1 **Obligaciones Tributarias y Fiscales.**- Al 31 de diciembre del 2019, hemos cumplido con el pago de todas las obligaciones tributarias y fiscales del periodo.

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

3.4.5 **Pago se servicios básicos.**- y cuentas pendientes de años anteriores.

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, todos los ingresos y egresos se facturan y registran conforme a las normas contables vigentes.

3.6 **Inversiones.**- Con la autorización de la Junta General Ordinaria de Accionistas, se renovó la inversión en el Banco Diners Club buscando seguridad y tasas de interés convenientes.

4.- ASUNTOS SOCIETARIOS

4.1 **Superintendencia de Compañías.** Hemos realizado los trámites pertinentes ante este organismo, para legalizar la cesión de acciones que realizaron algunos accionistas a la empresa, resaltando lo siguiente:



El Directorio de manera previa a la Junta revisó los Estatutos en los que, en el Art. Trigésimo Primero aclara que "...todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y no existen preferidas..."; (*Las negrillas son mías*). En virtud de lo señalado todos los accionistas pueden ceder sus acciones a la Compañía de manera libre y voluntaria. El tope para la compra de acciones por parte de URBACLUB S.A., es hasta USD\$28.523,37, que corresponden a las utilidades líquidas del año 2018, su equivalente en acciones es de 12.965, esta decisión se toma al amparo de la Ley de Compañías, que dice lo siguiente:

"Art. 191.- El derecho de negociar las acciones libremente no admite limitaciones.

Art. 192.- La compañía anónima puede adquirir sus propias acciones por decisión de la Junta General, en cuyo caso empleará en tal operación únicamente fondos tomados de las utilidades líquidas y siempre que las acciones estén liberadas en su totalidad.

Mientras estas acciones estén en poder de la compañía quedan en suspenso los derechos inherentes a las mismas.

También se necesitará decisión de la Junta General para que estas acciones vuelvan a la circulación".

- 4.2 Pago de Dividendos.-** Desde el 02 de abril del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2019, se cumplió con la ejecución de pago de los dividendos al 96,38% del paquete accionario, hay un grupo de accionistas que representa el 3,62% del capital accionario que no se acercan a cobrar, manteniendo la compañía la correspondiente reserva económica de USD\$62.315,09. Para culminar el proceso, se realizaron entre otras acciones, además de la publicación por la prensa Diario La Hora del 6 de diciembre del 2018, el envío individual de e mails a los señores accionistas por varias ocasiones y llamadas telefónicas personalizadas, invitándoles a acercarse a la compañía.

5.- ESTADOS FINANCIEROS 2019

5.1. Situación Financiera al cierre del ejercicio económico 2019.- Los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2019, fueron enviados a los e mails de cada accionista.

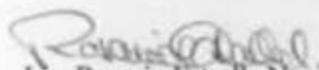
5.2. Resolución 1.7 de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2017, que dice:

"1.7 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; considerando una reserva del 10% para las operaciones de la empresa,....."

Los ingresos de la compañía durante el periodo, que corresponden al arriendo de la oficina, representan apenas USD\$200 mensuales, insuficientes para cubrir los costos y gastos de la misma, lo que ha generado una pérdida; en tal virtud conforme la resolución 1.7 de la Junta General de Accionistas del 2017, esta pérdida, consecuencia de las operaciones de la compañía debe cruzarse con el valor que fue provisionado para absorber precisamente los resultados de las operaciones y que constan en la reserva facultativa.

El informe, fue enviado para la aprobación del Directorio, en cumplimiento a las disposiciones estatutarias.

Atentamente,


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