

## URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBA CLUB S.A."

DIRECCION: BOGOTA 732 Y VENEZUELA TELF.: 2223-208 HACIENDA TELF.: 2330-326

### **INFORME DEL DIRECTORIO Y PRESIDENTE EJECUTIVO "URBA CLUB S.A." POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2006**

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en el Estatuto de URBACLUB, someto a consideración de la Asamblea General de Accionistas, el Informe Anual correspondiente al ejercicio fiscal 2006, que contiene en forma resumida la gestión llevada a cabo en la compañía durante dicho periodo.

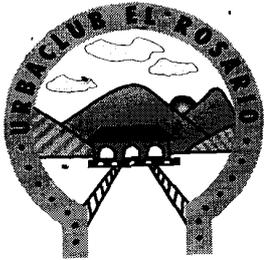
#### **ANTECEDENTES**

Es importante recordar que la Directiva que actualmente presido fue reelegida en Junta de accionistas del 31 de agosto de 2006, designando al Dr. Galo Calero como Vicepresidente, reiniciándose el día miércoles 7 de septiembre las actividades con la preparación de los nombramientos de los nuevos miembros de Directorio y con fecha 20 de septiembre de 2006 se llevo a cabo la primera sesión del nuevo Directorio con la posesión de los miembros presentes, contándose en todas las reuniones con la mayoría, en donde se conoció, y se resolvió, habiéndose tomado las acciones sobre los siguientes temas:

#### **AUMENTO DE CAPITAL**

Con el propósito de superar las observaciones expuestas por la Superintendencia de Compañías en lo relacionado con el Aumento de Capital que se presentó desde el año 2003 hasta la fecha sin que se haya podido solucionar, debido a que en la forma en que se venía llevando a cabo y a la mala orientación por parte de la asesoría jurídica contratada, originó que al no haberse concretado el aumento de capital, el Organismo de Control procedió en el mes de junio de 2006 a declarar a URBACLUB como una empresa inactiva y posteriormente en el mes de septiembre la incluyó en una resolución masiva de disolución para que posteriormente entre en liquidación, situación por la cual nos vimos en la necesidad de contratar los servicios del Grupo asesor CRITERIA Cia. Ltda. Cuyo propósito entre otros fue reactivar la compañía que iba a ser puesta en manos de un liquidador designado por la Superintendencia de Compañías para su posterior liquidación definitiva por estar inactiva y no haber cumplido con las exigencias del aumento de capital entre otras.

Cabe mencionar que durante el año 2006 se realizaron una serie de gestiones y acciones tendientes a lograr el aumento de capital, obteniéndose como resultados preliminares la participación de un delegado de la Superintendencia de Compañías, recibiendo una serie de observaciones relacionadas con:



## URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A."

DIRECCION: BOGOTA 732 Y VENEZUELA TELF.: 2223-208 HACIENDA TELF.: 2330-326

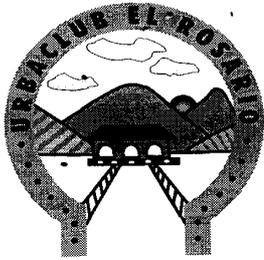
- El registro de la transacciones de la cuenta aportes para futura capitalización no estaban debidamente sustentadas puesto que desde el inicio de la compañía no se llevó un control sobre el registro contable con el detalle de acciones y el aporte que le correspondía a cada socio.
- Resoluciones de Junta de Accionistas no estaban de acuerdo con los puntos establecidos en la convocatoria y por lo cual tenía nulidad lo actuado.
- URBACLUB no estaba afiliada a la Cámara de Comercio, requisito indispensable para el trámite de aumento de capital
- Las fechas de convocatorias a Junta de Accionistas no cumplieron con el plazo establecido en la ley, por lo que fue necesario que el Directorio anterior ponga en consideración de la Junta de Accionistas del 31 de agosto de 2006, la conveniencia de dejar insubsistente el trámite realizado del Aumento de Capital, para que en un futuro inmediato reiniciar un nuevo trámite cumpliendo correctamente con todo lo establecido en la Ley

En relación con la exigencia de Aumento de Capital este es un punto que no se ha descuidado, tomando en cuenta que la Superintendencia de Compañías si no se cumple a la brevedad posible con el aumento de capital, la compañía volverá a caer en una causal de disolución y de hecho en liquidación, por lo que la firma Asesora CRITERIA, al momento viene realizando el estudio de las acciones y accionistas a fin de determinar los nombres de los verdaderos accionistas, toda vez que se han identificado acciones en poder de URBACLUB, transferencia entre socios, venta a terceros y cesión de accionistas a familiares.

### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Con respecto al contrato de arrendamiento de la propiedad con el señor Andrés Gómez, éste, incumpliendo con el contrato, dejó de pagar el canon de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2005, hasta la presente fecha. Ante la falta de pago por más de tres meses el Directorio resolvió la contratación de un profesional del Derecho y por recomendación de varios profesionales se consideró realizar una acción de mediación por medio de la Función Judicial en primera instancia, habiéndose notificado al arrendatario señor Gómez con fecha 6 de junio de 2006 el propósito de dar por terminado el contrato por incumplimiento por parte del arrendatario.

Habiéndose realizado tres reuniones de mediación con los abogados de las partes sin que se haya logrado llegar a ningún acuerdo, debido fundamentalmente a que el abogado insiste en su reclamo sobre las supuestas inversiones que el arrendatario ha realizado y que se podría llegar a un acuerdo, siendo el objetivo la terminación del contrato y al no haberse conseguido acuerdo alguno, con fecha 13 de julio de 2006 se



## URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A."

DIRECCION: BOGOTA 732 Y VENEZUELA TELF.: 2223-208 HACIENDA TELF.: 2330-326

suscribió una Acta de Imposibilidad de Acuerdo en las oficinas del Centro de Mediación.

En dicho Centro de Mediación tomamos conocimiento que el anterior presidente de URBACLUB, Arq. Carlos Aguinaga, había llevado a cabo 5 reuniones de mediación, con el objeto de tratar exclusivamente sobre las inversiones que reclama el arrendatario a URBACLUB, con lo que se les estaba dando la razón a los arrendatarios sin considerar lo establecido en el contrato.

Se ha entablado las acciones legales respectivas contra el arrendatario a fin de defender los intereses de URBACLUB S.A., este juicio se encuentra aun pendiente.

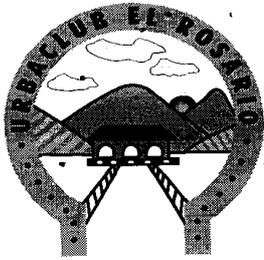
### **PLAN DE ACTIVIDADES**

Con fecha 27 de septiembre de 2006, en sesión realizada en URBACLUB, se presenta un Plan de Actividades septiembre de 2006- agosto de 2008, en el que como objetivos fundamentales se consideraron los siguientes:

1. Situación legal de URBACLUB
2. Legalización del contrato de compra-venta
3. realizar un estudio a fin de determinar el numero de accionistas y acciones de la compañía.
4. Asesoramiento y contratación de Servicios Profesionales de Abogados para hacer frente a los juicios por los contratos de arrendamientos.
5. Realizar un estudio financiero para determinar la situación económica de URBACLUB y su liquidez
6. Definición de alternativas relacionadas con la propiedad, cumpliendo las ordenanzas municipales del Cantón Rumiñahui

Al respecto de su cumplimiento se han venido tomando acciones sobre el plan trazado para lo cual fue necesario partir del conocimiento de las acciones tomadas por las Superintendencia de Compañías con fecha 15 de septiembre de 2006, mediante Resolución 3371 de fecha 15 de septiembre de 2006 que notificó la disolución de la compañía, situación que dio lugar a que el Directorio en forma inmediata tome contacto con profesionales del derecho para encontrar una solución a la situación presentada, habiéndose solicitado al Grupo CRITERIA Asesoría Integral Cia. Ltda. una oferta formal de servicios societarios y financieros especializados, cuyo objetivo principal sería de "Servicios Especializados en la parte legal societaria y Financiera para realizar:

- las acciones de reactivación de compañía que a la fecha de la notificación ya pasaba administrativa y financieramente a manos del liquidador que fuera designado por la Superintendencia de Compañías, impidiendo legalmente a los directivos de URBACLUB a que realicen actos administrativos o financieros.



## URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A."

DIRECCION: BOGOTA 732 Y VENEZUELA TELF.: 2223-208 HACIENDA TELF.: 2330-326

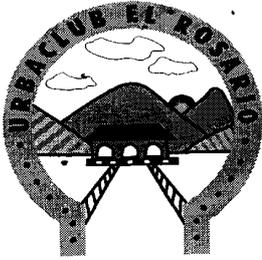
- Efectuar el aumento de capital
- Posterior disolución y liquidación de la Compañía por no cumplir con los objetivos para los que fue creada.

Luego de varias reuniones realizadas entre el Grupo CRITERIA y el Directorio en el mes de octubre de 2006, habiendo el Directorio en el mes de noviembre de 2006, decidido contratar los servicios de CRITERIA, para lo cual mediante un convenio suscrito por las partes se llegó a un acuerdo, para que inmediatamente se inicien las acciones necesarias a partir del 17 de noviembre de 2006 para la reactivación de la compañía objetivo primordial sobre el cual se centró la participación de CRITERIA que luego de varias acciones durante el mes de noviembre y diciembre se obtuvieron los siguientes resultados:

- Reactivación de la Compañía al haberse logrado dejar sin efecto la Resolución de Inactividad y Disolución, resolviendo la Superintendencia de Compañías su REACTIVACION mediante Resolución No. 07.Q.IJ.000068 del 5 de enero de 2007.
- Al momento la compañía se encuentra ACTIVA y HABILITADA para ejercer todo acto o contrato que se requiera.
- Se ha puesto al día a la compañía en la presentación de la declaración, pago de impuestos y obligaciones ante el SRI
- Se ha puesto al día a la compañía en la presentación de obligaciones y pago de aportaciones a la Superintendencia de Compañías.
- Se ha procedido actualizar el RUC de la compañía
- Se procedió actualizar los nombramientos del Presidente y del Vicepresidente

### **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Ante la serie de inconvenientes presentados en el manejo administrativo financiero y contable, que ha dado lugar a que desde hace varios años no se puedan cumplir oportunamente con las obligaciones de ley tanto con la Superintendencia de Compañías, SRI, Municipios, IESS, Registro Mercantil, Cámara de Comercio, etc. Así como la presentación de los estados financieros y anexos con el detalle de los accionistas por los años 2004, 2005 y falta de presentación de los anexos al SRI por los años 2003 en adelante a pesar de los continuos pedidos al Contador y a la Secretaria, estos no se cumplieron con la oportunidad debida ni se han venido cumpliendo, por lo que el Directorio Consideró la conveniencia de realizar un Convenio con la Firma CRITERIA para que asesore en la administración de la compañía, tomando en cuenta los servicios que ofrece en el tema expuesto.



## URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A."

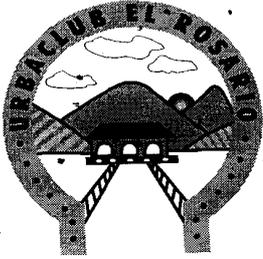
DIRECCION: BOGOTA 732 Y VENEZUELA TELF.: 2223-208 HACIENDA TELF.: 2330-326

### **SITUACIÓN FINANCIERA DE URBACLUB**

Se debe informar que la situación financiera se fundamenta en los ingresos de los contratos de arrendamientos y que debido a lo acontecido por el arrendatario no se han logrado los ingresos que contribuyan a financiar los gastos por servicios básicos como es el agua, la luz y el teléfono y los gastos de orden legal, debiendo señalar que también se ha tenido dificultades en el arrendamiento de las oficinas

### **CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS**

1. En varias oportunidades se ha manifestado con respecto a la participación voluntaria de los Miembros de la Directiva, cuya participación se da sin recibir ningún incentivo económico, lo cual ha dado lugar a que solo los miembros de "Muy buena voluntad" participen de acuerdo al tiempo que disponen ya que tienen que distraer sus obligaciones profesionales y personales, sin embargo debo dejar constancia de mis agradecimientos a los miembros que han asistido permanentemente a poner el hombro para no dejar a la deriva la compañía que por los incumplimientos con los organismos de control iba camino a la desaparición.
2. Ante la situación de iliquidez de URBACLUB, considero que la Junta de Accionistas debe autorizar para que la Directiva tome las acciones que considere del caso en cumplimiento a la Ley y a lo que disponen los Estatutos, como es la venta de los bienes muebles e inmuebles de la compañía o la realización de algún proyecto que beneficie directamente a la compañía. Por este motivo, pido a la Junta General de Accionistas que autorice de manera expresa al Directorio para que realice las acciones y gestione y tome las decisiones que crea conveniente con respecto a los bienes muebles e inmuebles de la compañía, siempre en beneficio de la misma y de sus accionistas y, por supuesto, debiendo rendir cuentas a la Junta General de Accionistas, como siempre lo hemos hecho.
3. Solicito también a la Asamblea General de Accionistas, autoricen el aumento de capital en numerario con el fin de llegar a los montos mínimos que establece la Ley.
4. Solicito a la Junta General de Accionistas autorice además la disminución de capital de acuerdo a las instrucciones impartidas por la asesoría legal y con el fin de solucionar definitivamente la situación de los accionistas de la compañía.
5. Se autorice a la Directiva tomar las acciones que consideren convenientes para los intereses de URBACLUB en base a la sugerencias y/o recomendaciones de la Firma Asesora CRITERIA



## URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A."

DIRECCION: BOGOTA 732 Y VENEZUELA TELF.: 2223-208 HACIENDA TELF.: 2330-326

6. La Asamblea General autorice a la Directiva para que con el propósito de darle viabilidad al aumento de Capital proceda a legalizar la compra venta, traspasos y transferencia de acciones y de existir alguna duda sobre su legalidad, realice las acciones legales correspondientes de ser del caso y en base a al numero de accionistas defina la cantidad que debe aportar los socios para el aumento de capital
7. Que la Asamblea General declare de cobro inmediata todas las obligaciones o cuentas por cobrar, tomando en cuenta que su antigüedad supera los cinco años.

Por ultimo reitero ahora más que nunca nuestro compromiso con URBACLUB, así como mi predisposición en la defensa de nuestro patrimonio, así como de los intereses de los accionistas impidiendo siempre y enfrentando con rigor cualquier interés oscuro que trate de perjudicarnos.

Una vez mas mi agradecimiento a los señores Miembros del Directorio que se encuentra colaborando en la gestión a pesar de tanto inconveniente y a todos ustedes señores accionistas por su comprensión.

Ing. Nelson A. Puente Arias  
PRESIDENTE EJECUTIVO