

# **INFORME DE PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA COMPAÑÍA URBANIZACION CLUB EL ROSARIO URBACLUB S.A.**

## **EJERCICIO ECONÓMICO 2007**

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto en los Estatutos de la Compañía URBANIZACION CLUB EL ROSARIO "URBACLUB S.A.", presento a consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el Informe Anual correspondiente al ejercicio fiscal 2007, que contiene en forma resumida la gestión llevada a cabo en la compañía durante el período mencionado.

### **ANTECEDENTES**

La primera Sesión de Directorio se celebró el 31 de Enero del 2007 con la participación de la mayoría de sus miembros, luego de esta, varias sesiones se han llevado a cabo a lo largo del año donde ha sido menester resolver y tratar asuntos de enorme importancia para la compañía, siendo los más relevantes los siguientes temas:

### **REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

Se debe recordar que la reactivación de la Compañía se obtuvo mediante Resolución N° 07.Q.IJ. 000068 del 5 de enero del 2007, por lo cual nuestra compañía al momento se encuentra **ACTIVA Y HABILITADA**.

Se puso en orden y se actualizaron todos los aspectos administrativos, financieros y contables que se encontraban retrasados.

Se dio cumplimiento a todas las obligaciones con todos los organismos de control, tal es el caso de contribuciones con la Superintendencia de Compañías, actualización en el SRI, IESS, inscripción de nombramientos en Registro Mercantil, pagos de impuestos en Municipios de Quito y de Rumifahui, etc.

## **AUMENTO DE CAPITAL**

En la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio del 2007, se decidió el aumento de capital de la compañía, debido a que su capital social se encontraba bajo los límites permitidos por la ley lo cual podía poner a la compañía nuevamente en una nueva causal de disolución.

Se contrató a la firma asesora CRITERIA CIA. LTDA. para que realice el estudio y legalización de las acciones y accionistas, puesto que era urgente antes de realizar cualquier aumento de capital legalizar los más de 70 traspasos entre accionistas, a terceros, a familiares y a la misma Urbaclub, que se habían realizado desde antes del año 1990, traspasos que nunca habían sido legalizados ni notificados al Organismo de Control, seguramente por no contar en la mayoría de los casos con los sustentos legales adecuados, por lo que hubo que hacer una reconstrucción de cada trámite. Era primordial primero tener una idea clara y precisa sobre los reales y actuales accionistas. Además era necesario también dar una solución a la compra que hiciera la compañía de sus propias acciones, la cual no se había realizado observando los procedimientos adecuados.

También se contrató a la firma Critería para que realice el trámite legal del aumento de capital, el cual se inició con el llamado a los accionistas para que hagan uso de su derecho preferente, al cual en un inicio no hubo mayor respuesta. Ante esta falta de interés por parte de los accionistas y lo difícil de ubicarlos ya que no se contaba con un listado actualizado de números telefónicos o direcciones, el Directorio decidió realizar una campaña personalizada, cadena entre accionistas y otras estrategias, ya que por una cuestión que el Directorio consideraba de justicia y equidad mas que de legalidad, se tenía la idea y el interés de tratar de ubicar al menos a la mayor parte de los accionistas para que no se vean perjudicados en su porcentaje de participación por no participar en el aumento de capital.

También se acordó la entrega a los accionistas de los títulos de acción que nunca habían sido entregados, desconocemos la razón para que esto haya sucedido ya que es un derecho fundamental del accionista el contar con su título de acción que le permita ejercer sus derechos de accionista. Estos títulos al encontrarse en sucres debieron ser transformados a dólares y se han ido entregando a los accionistas que se han acercado a las oficinas.

Todo este proceso de legalizar traspasos de acciones, ubicar a accionistas uno por uno, atender y conversar con cada uno de los accionistas que lo han requerido (más de 200), contabilizar aportes, elaborar los nuevos títulos, entregarlos, elaborar los libros de acciones y accionistas traspasándolos

también a dólares y registrando los traspasos, etc. ha tomado su tiempo, ha sido una labor a tiempo completo que se ha realizado a lo largo del año en conjunto con el Grupo asesor de Critería, pero consideramos que ha valido la pena, ya que por primera vez en la historia de la compañía se ha logrado contactar y entablar relación con más de un 75% de los accionistas, logrando ubicar a personas que se encuentran en Italia, República Dominicana, Guayaquil, Cuenca, Ambato, Esmeraldas, etc.

Al momento se han logrado ubicar a 270 accionistas, de los cuales han participado ya en el aumento de capital 195; manifestando 45 accionistas más su deseo de participar y 36 accionistas a pesar de haber sido localizados e informados no se han acercado a manifestar su interés o no en su participación. Siendo apenas 42 accionistas que no han podido ser localizados; uno solo ha dicho que no participará. Por lo tanto, consideramos que es el momento de ratificar el aumento decidido en la Junta General de Accionistas del año anterior y de formalizar y legalizar su trámite cerrando la adhesión por parte de los accionistas para contabilizar el remanente que existe y al que podrán acceder quienes estén interesados.

En cuanto a las acciones que se encuentran en poder de URBACLUB, como se conoció en la Junta General anterior, su procedimiento para adquirirlas no fue legalmente el adecuado y se definió que la mejor manera para que estas acciones regresen a los accionistas actuales, era una venta que les hiciera la compañía a los accionistas en igualdad de número y condiciones. Esta venta se encuentra ya en proceso, y se quiere dar la oportunidad a todos los accionistas interesados para que realicen los trámites correspondientes de compra. En el caso de no existir interés de todos los accionistas, se deben poner a disposición de aquellos que estén interesados, ya que no podemos concretar el aumento mientras la Compañía tenga estas acciones en su poder. Esto es algo que solicito también se ratifique en esta Junta, la venta de estas acciones y su puesta en circulación, así como el precio de cada acción en U.S.D.20, precio equivalente a valor corriente en relación al sucre, moneda en la que se adquirió esas acciones y que de todos modos es muy inferior al valor comercial y real que tendrían en el mercado pero que por tratarse de venta a los mismos accionistas se la estableció tan bajo.

#### **GESTIONES ANTE MUNICIPIO DE RUMIÑAHUI**

Se están realizando y se continuará realizando todas las gestiones tendientes a obtener la Ordenanza que permita el cambio de uso de suelo y, por lo tanto, la lotización de la propiedad. Lamentablemente, esto es algo

que no se dará a muy corto plazo de la información que se ha podido obtener.

## **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Con relación a los contratos de arrendamiento, se debe informar que se mantienen sin mayor novedad, los suscritos con:

- Oficinas 101 y 102 de propiedad de URBACLUB en el edificio de las calles Bogotá 732 y Venezuela, con el Ing. Wilfredo Maldonado.
- Área agrícola de Hacienda El Rosario, propiedad de URBACLUB, con el Dr. Gonzalo Salazar.
- Área agropecuaria de Hacienda El Rosario, con el Sr. César Cangahuamín.

Con relación al contrato de arrendamiento del área agrícola e instalaciones de la Hacienda El Rosario de nuestra propiedad, con el Sr. Andrés Gómez, se sigue incumpliendo con el mismo y el canon de arrendamiento no se cancela desde el mes de febrero del 2005 hasta la presente fecha. Ante tal situación se implantó el juicio respectivo por URBACLUB al arrendatario Sr. Gómez para la terminación del contrato correspondiente por incumplimiento del mismo; y considerando que el Profesional contratado no satisfacía nuestras expectativas, el Directorio resolvió cambiar de Abogado Patrocinador y solicitar a otros profesionales especialistas su servicios que traten con mayor prestancia el juicio respectivo.

De tal manera, las acciones tomadas son las siguientes:

- Se contrató para el patrocinio legal de los juicios a la Dra. Paola Andrade de la firma Jurídica Quevedo y Ponce Abogados.
- Se notificó el cambio de casillero judicial y Abogados patrocinadores.
- Se continuó el juicio tal como había sido planteado ya que al ser un trámite Verbal Sumario no se podía reformar la demanda ni realizar cambios.
- Se ha citado a los demandados.
- En el período de prueba se realizó una Inspección Judicial a la parte arrendada de la Hacienda y se realizó una Inspección a la contabilidad de la Compañía con el fin de probar si el arrendatario había pagado los arriendos, habiéndose pedido verificación en los Juzgados respectivos. El Juez del caso determinó que un perito especialista realice un análisis y verificación de lo argumentado por el arrendatario sobre sus reclamos de inversiones.

Se han entregado estos informes y en el caso del perito profesional de Arquitectura, luego de su lectura se ha contestado un escrito del caso con fecha 10 de octubre de 2007 de manera clara y contundente, este perito Arq. Gustavo Sandoval presentó que las mejoras introducidas por el arrendatario ascienden a 296.265,36 USD; de los cuales 192.534,10 corresponden al área agrícola.

La Econ. Leticia Morales determinó que los 44 millones de sucres se cubrieron con los cánones de arrendamiento pagados hasta diciembre del año 2000, y que los cánones de arrendamientos impagos hasta la fecha de presentación del informe (12 noviembre 2007), más sus respectivos intereses son de 22.465,41 USD.

Se debe indicar que el Dr. Hernán Mayorga, miembro del Directorio participó directamente con el perito supervisando su trabajo en la hacienda.

La perito Alexandra Cárdenas determinó que el monto total al que ascienden los pagos efectuados por el Sr. Gómez es de 23.488,46 USD, suma que corresponde hasta el 18 de marzo del 2005.

Con respecto al juicio planteado por el arrendatario Sr. Gómez en contra de URBACLUB, sobre el reclamo de inversiones realizadas en la hacienda, se ha contestado la demanda, indicando en lo principal que en virtud del mencionado contrato de arrendamiento, el Sr. Gómez asumió la obligación de realizar las mejoras, arreglos y adecuaciones necesarias, por un monto mínimo de 44 millones de sucres, como pago del respectivo canon de arrendamiento, y que las partes acordaron que las mejoras adicionales de cualquier monto que realice el arrendatario pasarían en propiedad a URBACLUB, quedando obligado el arrendatario a restituir el inmueble en las mismas o mejores condiciones de las que recibió.

De reuniones sostenidas con la Dra. Paola Andrade, nos ha manifestado sus criterios sobre la situación de los Juicios en cuestión y que aún cuando se cumpla el plazo para la terminación del contrato (28 febrero 2010), el arrendatario podría aducir que hasta que no exista sentencia de última instancia, no está obligado a salir del predio, lo que significaría que recién a la terminación de ambos juicios (que podrían durar unos dos o tres años aproximadamente), se podría dilucidar la situación.

#### **JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS**

En los meses de mayo y junio se convocó a Junta General Ordinaria de Accionistas con el fin de aprobar balances del año 2006, Informe del

**Presidente y Comisario.** En la primera y segunda convocatoria al no haber el quórum respectivo, dio lugar a una tercera convocatoria en la cual se instaló la respectiva sesión y se aprobaron los balances e informes de Presidente y Comisario.

### **SITUACIÓN FINANCIERA DE URBA CLUB**

Como es de su conocimiento la compañía atravesó por un período de iliquidez bastante importante ya que su situación financiera se fundamenta en los ingresos de los contratos de arrendamiento que no son suficientes para cubrir los gastos en que se ha debido incurrir y las obligaciones de impuestos que son altas, por lo expuesto ha sido necesario realizar ciertas gestiones a fin de disponer de algo de liquidez para cumplir con las obligaciones contraídas.

En general, al momento, la Compañía cuenta con una buena situación financiera, ya que al 31 de diciembre del 2007 se dispone de una adecuada liquidez en Bancos, debido a los aportes para el aumento de capital y futuras capitalizaciones que han realizado los accionistas. Se puede concluir que la situación financiera es estable y la liquidez de la Compañía será utilizada para saldar las deudas pendientes, mantenimiento de la propiedad, obligaciones de impuestos, IESS, personal, contribuciones a organismos de control, avalúo de la propiedad, etc.

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

1.- Dentro de la programación de actividades necesarias que vayan en beneficio de la compañía, recomendamos la venta de activos, oficinas y la definición definitiva sobre la Hacienda el Rosario; lo cual involucra gestiones con un tiempo no determinado para su conclusión.

Por lo cual se considera conveniente que la presente Directiva continúe con su gestión hasta el cumplimiento de lo programado, puesto que su participación y conocimiento sobre lo actuado dará lugar a la conclusión correcta de lo pendiente, lo que garantizará a todos los Accionistas de la Compañía. Esto sin mencionar la transparencia con la que se ha actuado en todo sentido.

2.- Como se ha informado, la mayoría de accionistas han participado en el aumento de capital, por lo que es conveniente que esta Junta General de Accionistas ratifique lo decidido en la Junta General anterior sobre el tema y lo actuado con el fin de cerrar de inmediato el proceso y formalizar el aumento, ya que de lo contrario seguir esperando o iniciar un nuevo

proceso sería de riesgo para que la compañía caiga en causal de disolución y la situación se complique perjudicando a la mayoría de accionistas.

3.- La Compañía se encuentra al día en todas sus obligaciones con todos los organismos de control.

4.- Se han legalizado un 95% de traspasos entre accionistas, que no habían sido legalizados desde el año 1990. Los pocos traspasos que quedan por legalizar es debido a que hace falta algún documento para perfeccionar el trámite y no se ha podido ubicar al accionista.

5.- Se ha ubicado a más del 85% de accionistas y por primera vez se les ha informado sobre la situación de la compañía; tomándose el tiempo de atender personalmente a todos los accionistas que así lo han requerido y entregándoles sus títulos de acción.

6.- Todo el dinero que ha ingresado a la Compañía como aporte de los accionistas, ha sido correctamente asentado en la Contabilidad, los dineros que son para pagar el aumento de capital y aquellos que quedan como aportes a futuras capitalizaciones en una cuenta especial a favor del accionista.

7.- El Directorio se reúne por lo menos una vez al mes, en muchos casos hasta dos y tres veces con el fin de solucionar las situaciones que se presentan. El Presidente ha atendido por lo general tres veces a la semana, y en casos necesarios más, dependiendo de las necesidades de la Compañía.

8.- Es importante ratificar la venta de las acciones que se encuentran en poder de Urbaclub, ratificar su venta y puesta en circulación a un precio de USD.20

9.- Con respecto al remanente de acciones es conveniente que la Junta de Accionistas ratifique lo actuado para poder cerrar los cuadros de capital y definir cuál es el remanente a la fecha que pueda ser ofrecido a los accionistas.

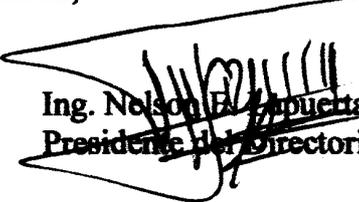
10.- La Dra. Paola Andrade dentro de sus criterios, nos ha manifestado que considerando las variables TIEMPO y DINERO, la recomendación es el de suscribir un acuerdo transaccional, por medio del cual se den por terminados el Contrato y los Juicios; acuerdo que conllevaría la obligación por parte de URBACLUB del pago de una suma de dinero al Sr. Gómez, por lo cual podría hacerse una oferta de pago a plazos. Se deben analizar

las alternativas posibles para llegar a una solución definitiva con los Juicios existentes con el arrendatario Sr. Gómez.

11.- En cuanto a la pequeña utilidad obtenida en el ejercicio, se debe primero pagar el 15% de utilidades a trabajadores, que en este caso tenemos un único trabajador al momento que es el cuidador de la hacienda, pagar impuestos a la renta generados en el ejercicio, realizar la reserva legal que para la compañía es un 10%. El excedente se recomienda cargarlo a la cuenta de utilidades retenidas que sirva para absorber las pérdidas de ejercicios anteriores.

Es necesario expresar mis sinceros agradecimientos a los miembros del Directorio que desinteresadamente colaboran en la gestión, que irá en beneficio directo de todos los accionistas, Dr. Galo Calero, Ing. Luis Garrido, Lcda. Rosario Estrella, Dr. Hernán Mayorga, Tgo. Guillermo Valencia y Sra. Ana Miranda.

De Uds. Señores Accionistas,

  
Ing. Nelson El Apuerta A.  
Presidente del Directorio