

13933

INFORME DEL COMISARIO

A los Señores Accionistas de:
URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A.

En mi calidad de Comisario de URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A., y en cumplimiento a la función que asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cumples informarle que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de Diciembre del 2009 y el correspondiente estado de resultados, por el año terminado en esa fecha.

La revisión incluyó: pruebas selectivas, la revisión de evidencias de las cifras y revelaciones en los estados financieros; la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas efectuadas por los administradores de URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A., así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Considero que el examen realizado provee una base razonable para expresar una opinión de dichos documentos, sobre los cuales debo indicar lo siguiente:

1. Registros legales y contables

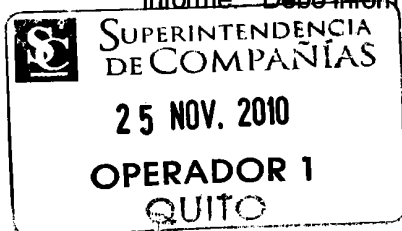
1.1 Objeto Social.-

La URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A. es una Compañía ecuatoriana cuyo objeto social es: a) Diseño, estudio, contratación y ejecución de sistemas de alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, teléfonos y afines de lotizaciones y urbanizaciones; b) Equipamiento de urbanizaciones; c) Planificación y diseños para conservación y defensa de la ecología y del medio ambiente; d) Compra-venta y administración de inmuebles; e) Importación de materiales de construcción y afines; f) Explotación agrícola-ganadera; g) Explotación de materiales de construcción; h) Explotación de centros de recreación.

Para el cumplimiento de su objeto social, en base de los resultados obtenidos al aplicar selectivamente el procedimiento de revisión, se verifica que la documentación contable, financiera y legal, de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas, el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

1.2 Control interno.-

El Sistema de Fiscalización de la Compañía por la naturaleza y alcance se basan en las disposiciones de la Ley de Compañías y especialmente en las atribuciones que otorga a los Comisarios de la Compañía en el Artículo 279 de la Ley; sin embargo, en base a las atribuciones que tiene la junta general de accionistas, la Junta General de URBACLU, del 19 de diciembre de 2009, nombró una Comisión de la Junta, con el objetivo de que se realice un examen especial sobre la situación administrativa, legal, financiera y aumento de capital de la Compañía, a la que, por disposición de la misma Junta, se integró el Comisario habiendo participado conjuntamente con la Comisión, en la recopilación de, información, documentación y opiniones de la situación de URBACLU, que permitieron elaborar el presente informe. Debe informarse que no se ha generado un informe final de la Comisión.



PA

También debo señalar que la Junta General de Accionistas de URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A. que es necesario reforzar, una vez mas, la gestión coordinada entre la Fiscalización, las Comisiones de la Junta, el Directorio y la Administración de la Compañía, con relación al cumplimiento efectivo del objeto social de URBACLUB, el saneamiento de su estado financiero, mediante un control oportuno y la aplicación de procedimientos sustantivos que ayuden en la gestión de la Compañía.

1.3 Litigios.-

Al término del año 2009, se mantiene pendiente el cumplimiento del acta transaccional suscrita el 19 de noviembre de 2008, por URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A. y el señor Nelson Andrés Gómez Salazar, quienes convienen dar por terminado, por acuerdo mutuo, el contrato de arrendamiento suscrito el 29 de febrero del 2000.

Cabe señalar que en dicha acta, las partes acuerdan el valor por las mejoras introducidas por Andrés Gómez en la Hacienda El Rosario, por las cuales Urbacub S.A. cancela los siguientes rubros: 30000 USD por las mejoras, 1000 USD adicionales por varios enseres, mas la renuncia de Urbacub S.A. a reclamar por los cánones de arrendamiento impagos a la fecha de suscripción del acta.

De acuerdo al acta transaccional, al 31 de diciembre de 2009, Andes Gómez, debió hacer la entrega de todas la hectáreas de terreno y viviendas ocupadas por el ex arrendatario, asunto que no se ha cumplido.

Con este antecedente, es necesario que la Presidencia de Urbacub S.A. presente su informe a la junta de accionistas con relación al cabal cumplimiento de las cláusulas del acta transaccional, particularmente sobre las CLAUSULAS SEGUNDA.- TRANSACCION; Y, QUINTA.- INCUMPLIMIENTOS.

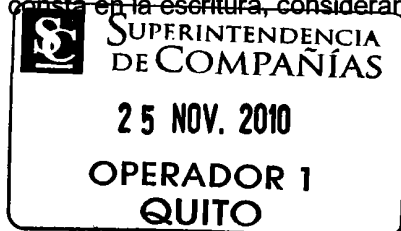
1.4 Aumento de Capital

Visto el balance al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de CAPITAL alcanza un valor de USD \$ 74076.41, mismo que se descompone en los siguientes rubros:

CAPITAL	74,076.41
CAPITAL SUSCRITO	204.00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	49,045.17
AUMENTO DE CAPITAL	700.00
APORTES FUTURAS CAP REMANENTE	9,785.97
APORTES FUTURAS CAP A. C. (Aportes de Capital)	38,559.20
RESERVAS	33,902.50
RESULTADOS DE EJERCICIOS	-9,075.26

La administración de la URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A. tiene elaborado los títulos de acciones y los talonarios en base al aumento de capital efectuado por la compañía, conforme lo determina la SECCION VI numeral 4 de la Ley de Compañías.

Se tramita en la Notaria TERCERA DEL CANTON QUITO la escritura 2672 de AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS otorgada por URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A. a favor de los accionistas cuya lista consta en la escritura, considerando los siguientes valores:



CAPITAL ANTERIOR	USD \$	204,00
AUMENTO DE CAPITAL	USD \$	700,00
CAPITAL ACTUAL	USD \$	904,00

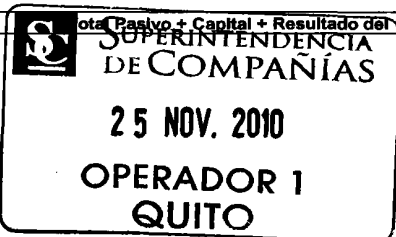
Por el aumento de capital señalado se emiten diecisiete mil quinientas acciones nominativas y ordinarias de cuatro centavos de dólar cada una. El aumento de capital se paga en su totalidad en efectivo mediante numerario.

Como consecuencia del aumento de capital, se reforman el Estatuto de la Compañía en los Artículos Quinto y Sexto del Estatuto. El Artículo Quinto dirá en adelante Artículo Quinto.- Capital.- El Capital social de la compañía es de NOVECIENTOS CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (USD\$ 904,00), dividido en veinte y dos mil seiscientas acciones de cuatro centavos cada una.- Cada acción da derecho en proporción a su valor pagado, a voto en la Junta General a participar en las utilidades y a los demás derechos establecidos en la Ley.

2. Estados Financieros

Los componentes principales de los estados financieros de la Compañía por el período que terminó el 31 de diciembre del 2009, son como sigue:

URBACLUB S.A. BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009					
1	ACTIVO				53,426.81
1.01.	ACTIVO CORRIENTE			16,889.67	
1.01.01.	ACTIVO CORRIENTE DISPONIBLE			-11,510.48	
1.01.01.01.	CAJA		155.68		
1.01.01.01.002	Caja Chica	100			
1.01.01.01.010	Efectivo Temporal	55.68			
1.01.01.03.	BANCOS NACIONALES CTAS. CORRIENTES		-11,666.16		
1.01.01.03.002	Banco del Pichincha	526.28			
1.01.01.03.003	Cheques Girados y no Cobrados	-12,192.44			
	INVERSIONES CORTO PLAZO				
	Acciones Supermercados La Favorita	-			
	Acciones Cervecería Nacional	-			
	Acciones en Tesorería	-			
1.01.02.	ACTIVO CORRIENTE EXIGIBLE			28,400.15	
1.01.02.01.	CUENTAS X COBRAR		16,572.35		
1.01.02.02.	CUENTAS X COBRAR SOCIOS		5,134.75		
1.02.	ACTIVO FIJO			36,537.14	
1.02.01.	TANGIBLE			36,537.14	
1.02.01.01.	DEPRECIABLE		62,678.63		
1.02.01.02.	NO DEPRECIABLE		-26,141.49		
1.02.01.02.002	Terreno	1,026.72			
1.02.01.02.022	Deprec.Acumulada	-27,168.21			
	TOTAL ACTIVOS				53,426.81
2	PASIVO				12,035.07
2.01.	PASIVO CORRIENTE			10,510.48	
2.01.02.	PROVEEDORES			6,296.19	
2.01.03.	IMPUESTOS POR PAGAR			382.2	
2.01.04.	BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR			83.22	
2.01.05.	IESS X PAGAR			46.87	
2.01.12.	OTROS PASIVOS CORRIENTES			3,700.00	
2.03.	PASIVOS DIFERIDOS			1,524.59	
3.01.	CAPITAL			74,076.41	
3.01.01.	CAPITAL SUSCRITO			204	
3.01.04.	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES			49,045.17	
3.01.01.03.	AUMENTO DE CAPITAL		700		
3.01.04.01.	APORTES FUTURAS CAP REM		9,785.97		
3.01.04.02.	APORTES FUTURAS CAP A.C.		38,559.20		
3.01.02.	RESERVAS			33,902.50	
3.01.03.	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT.			-9,075.26	
	Pérdida del Período				-32,684.67
					53,426.81



[Handwritten signature]

Los respectivos registros contables se mantienen conciliados y se identifican como significativas las siguientes diferencias.

- Activos: Cuenta Bancos, consta con saldo negativo. Al respecto es necesario que el Directorio de explicaciones a la Junta General de Accionistas sobre la observación realizada al balance previo al informe del comisario, en el sentido de que *"porque se ponen activos con signo negativo, esto va contra toda normativa y sentido común, si un activo representa propiedad o derecho, este no puede ser negativo, tiene que ser reclasificado como pasivo."*

Inversiones de corto plazo, tiene saldo cero, como consecuencia de la venta de acciones de la Favorita, Cemento Nacional y Acciones de Tesorería.

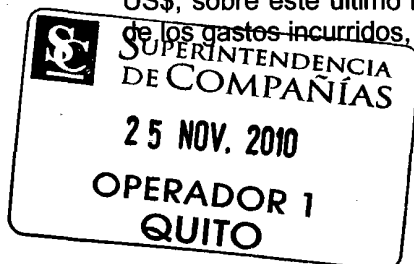
- Patrimonio: Cuenta de Capital, se desglosa en Capital Suscrito, Aportes Futura Capitalización Aportes Futura Capitalización Remanente, Aportes Futura capitalización Aportes de Capital.
- Revalorización de activos: El Directorio no dispone de un análisis legal y financiero con relación a la revalorización del terreno, a fin de que la propiedad de cincuenta y siete hectáreas y los bosques existentes se reflejen en los estados financieros de la Compañía.

Para fines comparativos, en el Anexo 1 se presenta la compilación retrospectiva de los balances de los años 2009 al 2006.

3. Estados de Resultados

En el cuadro abajo presentado, se tiene el Estado de Resultados de URBACLUB al 31 de diciembre de 2009, al respecto caben los siguientes comentarios y observaciones:

- Se observa una pérdida de -34,854.68 UD\$ al 31 de diciembre de 2009, repitiendo un segundo año de gestión con pérdidas, como el ocurrido en el año 2008.
- No se presenta una conciliación del valor nominal de las acciones vendidas y su valor de mercado a la fecha de venta de las acciones, para que esa venta sea catalogada como utilidades. Tales cuentas deben renombrarse como ingresos por venta de acciones.
- El Directorio deberá presentar ante la Junta General de Accionistas, el informe justificativo por los Gastos Administrativos del año 2009, que ascienden a la suma de 53 069.12 US\$, de los cuales los principales rubros constituyen: Gastos Legales y Notariales 6 521.04, Gastos Servicios Contables 8 900, Gastos Servicios Administrativos 4 000, Gasto Tramitación / Servicios Varios 9 000, Honorarios Gastos de Representación 7 183.14, entre otros, así como también respecto del Gasto Adecuaciones Hacienda que asciende a 11 546 US\$, sobre este último rubro, en las notas explicativas se presenta un detalle de los gastos incurridos, pero no se explica el objeto de los trabajos realizados.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'PD' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

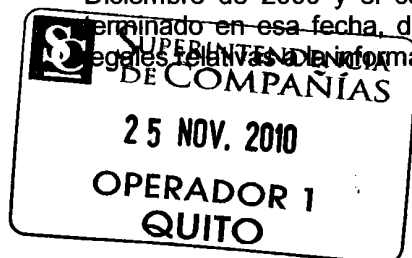
Para fines comparativos, en el Anexo 2 se presenta una compilación retrospectiva del estado de resultados de los años 2009 al 2006.

URBACLUB S.A.					
ESTADO DE RESULTADOS					
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009					
4	INGRESOS	REF			22,385.61
4.01.	INGRESOS OPERACIONALES				22,385.61
4.01.01.	INGRESOS OPERACIONALES				
4.01.01.01.	VENTAS NETAS 12%			7,501.95	
4.01.01.01.001	Arriendo Hacienda	I1	4,981.95		
4.01.01.01.002	Arriendo Oficinas	I2	2,520.00		
4.01.01.02.	VENTAS 0%			4,388.75	
4.01.01.02.002	Potreraje	I3			
4.01.01.02.003	Casa de Polo	I4			
4.01.02.	OTROS INGRESOS			10494.91	
4.01.02.01.004	Dividendos Percibidos Locales	I5	565.56		
4.01.02.01.007	Utilidad en Venta de Acciones	I6			
4.01.02.01.008	Utilidades en Venta de Acciones Cervecería Nacional	I7			
4.01.02.01.009	Venta de Acciones Supermercados La Favorita	I8			
5	GASTOS				55,070.28
5.01.	GASTOS OPERACIONALES				55,070.28
5.01.01.	GASTOS DE PERSONAL			2,001.16	
5.01.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS			53069.12	
5.01.02.03.002	Gasto Publicación Convocatorias	G8	250.62		
5.01.02.03.004	Gasto Diseño y Programación Web	G9	250		
	Gasto Transporte, Movilización y Peaje	G10	38.01		
	Gasto Suministros	G11	65.4		
	Impuestos, Contribuciones u Otros	G12	1,242.10		
	Otros Gastos Locales	G13	736.67		
	Impresiones, Fax y Copias	G14	103.97		
5.01.02.04.024	Gastos Legales y Notariales	G15	6,521.04		
5.01.02.04.027	Gastos Servicios Contables	G16	8,900.00		
5.01.02.04.043	Gastos Servicios Administrativos	G17	4,000.00		
5.01.02.04.044	Gasto Tramitación / Servicios Varios	G18	9,000.00		
	Servicios Basicos	G19	556.35		
	Honorarios Gastos de Representacion	G20	7,183.14		
	Gastos Bancarios	G21	48.24		
	Depreciacion Acumulada de Activos	G22	2,580.58		
5.01.02.08.	Gasto Adecuaciones Hacienda	G23	11,546.00		
	Gasto Interés	G 24	47.00		
	PERDIDA DEL EJERCICIO				-32,684.67

4. Conclusiones

Considero que el examen efectuado, fundamenta mi opinión que expreso a continuación:

Los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A., al 31 de Diciembre de 2009 y el correspondiente resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Ley de Compañías y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en la República del Ecuador.



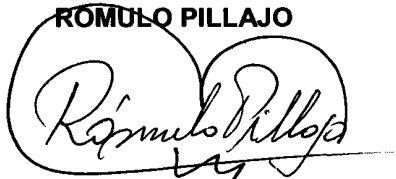
5 PA

Por lo expuesto, con las observaciones y comentarios realizados, someto a consideración, la aprobación del Balance General de la URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A., y el correspondiente Estado de Resultados, por el año terminado al 31 de diciembre del 2009.

5. Recomendaciones

- ❖ Dada la situación financiera de la Compañía hasta diciembre de 2009, es prioritario que la Junta General de Accionistas, adopte políticas de gestión administrativa de la Compañía, especialmente en lo que tiene relación con el saneamiento financiero, legal y administrativo de la Compañía, a fin de dar cumplimiento con objeto social esencial de la URBANIZACION CLUB EL ROSARIO S.A., por el cual fue creada la Compañía y así PRESERVAR su patrimonio de URBACLUB. Igualmente deberá tomar resoluciones con respecto a la distribución de las pérdidas acumuladas hasta diciembre de 2009.
- ❖ Con relación al pago de los aportes de capital para URBACLUB y aportes de socios para futura capitalización, se requiere que la Junta General de Accionistas exija al Directorio la aplicación de un procedimiento general para todos los accionistas, independientemente de su participación o no en el Directorio de URBACLUB.
- ❖ Se requiere que la Junta General de Accionistas convalide el Reglamento sobre gastos de representación, dietas, movilización para los miembros del directorio y socios de URBACLUB, aprobado internamente por el Directorio, considerando la situación financiera de la Compañía.

ROMULO PILLAJO



**COMISARIO PRINCIPAL
URBACLUB S.A.**



C:\Documents and
Settings\Administrad



C:\Documents and
Settings\Administrad

