

Quito, 19-10-2011

Señorita. Lcda..
Rosario Estrella
Presidenta Ejecutiva de URBA CLUB S.A.
Presente.

De mi consideración:

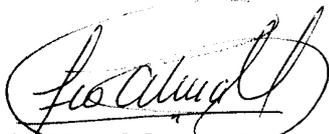
En mi calidad de Comisario de la Empresa de su acertada Presidencia Ejecutiva, desde el 26 de Noviembre del 2010, fecha en que también fui notificado de mi nombramiento por dos años a partir de esa fecha, he venido colaborando al alcance de mis posibilidades, pero sobre todo en el cumplimiento de las funciones y atribuciones que me otorga la Ley de Compañías vigente en el país. Como producto de mi gestión, adjunto se servirá encontrar mi informe por el ejercicio 2010, no sin antes hacer las siguientes aclaraciones:

Es de su conocimiento lo siguiente: Lo tardío de la entrega de los estados financieros del año 2009 por parte de la Presidencia Ejecutiva anterior, y por tanto el Informe del Comisario por dicho ejercicio. Lo tardío de la entrega por parte de la Cía. CRITERIA (ADMINISTRADORA DE URBA CLUB S.A. según Contrato) de los archivos, registros contables, etc. etc, de todos los años anteriores y del ejercicio 2010 y sus respectivos estados financieros, que recientemente los recibo en estos días.

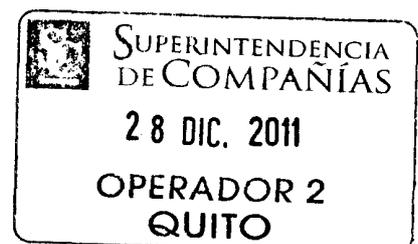
Estas situaciones han retrasado y complicado mi trabajo de verificación y análisis de documentos y registros relativos a la gestión de la Administración (Directorio) del ejercicio 2010, así como también la verificación de cumplimiento de recomendaciones del informe de Comisario por el ejercicio 2009.

Con su férrea decisión y apoyo unánime del Directorio actual, como fueron paulatinamente superados los problemas de distinta índole que fueron presentándose, pude desarrollar mi gestión, y finalmente elaborar y presentarles mi informe de Comisario por el ejercicio 2010 para su conocimiento y de los señores accionistas de URBA CLUB S.A.

Atentamente.



CPA. Lcdo. FRANCISCO CABRERA
COMISARIO DE URBA CLUB



Quito, 2011-10-19

INFORME DE COMISARIO

A los señores accionistas y miembros del Directorio de URBACLUB S.A.

1.- Una vez presentados, he revisado mediante pruebas selectivas el Balance General de URBACLUB S.A. al 31 de diciembre del 2010 y el correspondiente Estado de resultados por el período de doce meses terminados en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Presidencia Ejecutiva de la Compañía.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, (las que se cumplen aún con falencias) lo que ha retrasado la elaboración y presentación de los estados financieros citados arriba, su análisis, y elaboración y del presente informe.

2.- Para el cumplimiento de mis funciones, la colaboración prestada ha sido la adecuada.

Los libros de actas, de Junta General y de Directorio, así como el Libro de Acciones y Accionistas, y libros de contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.

3.- El cumplimiento de mis funciones, las he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en su artículo No. 279 (Ex: 321), mismo que prevé revisiones de estados financieros, libros de la Compañía, entre otros; al respecto, debo comentar lo siguiente:

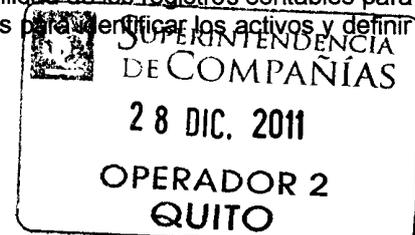
- He detectado que no se da estricto cumplimiento con obligaciones con el S.R.I. Registro Mercantil, etc. Y al cumplirlas a destiempo la compañía tendrá que afrontaras incluyendo intereses y multas, todo lo cual deberá ser cancelado por los responsables (Tesorero, Contador, Presidente Ejecutivo, etc.)

- Igual cosa sucede con las obligaciones de la compañía con el Municipio, igualmente por servicios públicos. Al no pagar a su debido tiempo generan multas e intereses.

- A la presente fecha, se están dando cumplimiento a las recomendaciones de la Comisión en cuanto a los literales a y b se refiere.

- En cuanto a la Reserva de Capital, cuyo saldo era de \$ 33.865.60, en el presente ejercicio, con análisis del Directorio y la Presidente Ejecutiva, se enjugó con la cuenta de Pérdidas Acumuladas lo que en definitiva viene a depurar la situación patrimonial de la Compañía. Según el comentario de la misma Comisión por el ejercicio 2009, por un lado dice " aparece en la Conversión a dólares, valor que se reservó en periodos anteriores de acuerdo al Estatuto y aprobado por la Junta de Accionistas" y, por otro dice: " es un valor que por decisión de juntas anteriores se decidió hacer una reserva de capital para compensar las posibles pérdidas que se generen en el futuro. Siendo el fundamento de esta cuenta de Reserva de Capital compensar pérdidas futuras, el procedimiento aplicado considero adecuado, pero el problema aparece al no poder localizar documentación de soporte dada la antigüedad, que ya va por lo menos por diez años. Al efecto recordemos que de acuerdo al Art. 37 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario interno los archivos deben mantenerse durante un plazo mínimo de 7 años, por lo que podría argumentarse esto ante la Superintendencia de Compañías para lograr la aprobación del aumento de capital.

4.- El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la



responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control interno contable no debería exceder del monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requieren estimaciones y juicios por parte de la Gerencia o Presidencia Ejecutiva.

5.- La situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2010 presenta el siguiente panorama de acuerdo con ciertos índices que expongo a continuación, por lo que considero razonable:

CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente-Pasivo Corriente.....\$ 29.011 - 19.841
= \$ 9.170 significa que luego de pagar las obligaciones, nos sobraría esa cantidad.

RAZON CORRIENTE = Activo Corriente/ Pasivo Corriente.....\$ 29.011/19.841 =
1.46 significa que para cubrir cada dólar de deuda, disponemos de \$ 1.46.

SOLVENCIA = Pasivo Total/Patrimonio \$ 20.087/46.593 =
0,43 significa que por cada dólar de financiamiento en las actividades de la empresa, utilizamos \$ 0.43 de terceros..

6.- Al 31 de diciembre del 2010, la compañía generó un resultado de \$ 199 debido principalmente a lo siguiente:

- Los ingresos ascienden a \$ 36.452 Y SUPERAN EN \$ 14.066 a los del año anterior, pero también por el hecho de que en este ejercicio se incluyeron valores no registrados oportunamente en 2009. Los rubros que más ingresos generan son: los de Arriendo Hacienda, Potreraje Y Cancha de Polo.

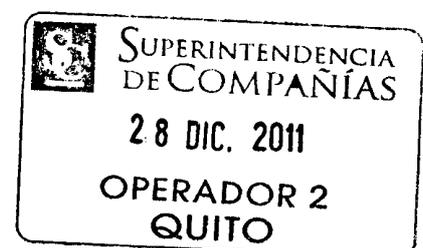
- En términos de efectivo, la Compañía obtuvo fondos básicamente de lo indicado en el rubro ingresos y lo parcialmente aportado en el ejercicio por los socios, como aportes para futura capitalización; los utilizó principalmente en la cancelación a proveedores, empleados y gastos operativos y de administración de la compañía. El flujo de dinero no fue suficiente para cubrir ciertos pagos de servicios públicos, Municipio, etc. pero también por falta de gestión oportuna para recaudar deudas. Estos inconvenientes pudieron superarse fácilmente si se hubieran cobrados los valores que adeudan los socios en concepto de Aportes para Futura Capitalización y por Clientes que arriendan bienes de la Hacienda.

- Dentro del total de gastos que suman \$ 36.253, los \$ 2.596 corresponden a registros por depreciación, los mismos que no constituyen desembolsos de efectivo.

7.- En cuanto al rubro de Utilidad en venta de acciones del Estado de Resultados, se mantiene la misma falencia y que fue observada en el Informe de Comisario por el ejercicio del 2009, al no presentar desglosadamente el valor nominal de las acciones y su valor de mercado, lo que finalmente produce dicha utilidad.

8.- Respecto a las recomendaciones c y d de la Comisión en cuanto se refiere a buscar posibilidades de consecución de fondos para que la Compañía pueda con facilidad atender sus operaciones y obligaciones sin dificultades, el Directorio aún no se ha pronunciado ni elaborado plan alguno para lograr este objetivo, que entiendo será principalmente por cuanto la Presidencia Ejecutiva está sumamente ocupada atendiendo las demandas judiciales que por el momento se han presentado y que en su mayoría y de mayor cuantía son por mala gestión anterior.

9- En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de URBACLUB S.A. al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y los cambios en el patrimonio de los accionistas por el período terminado a la indicada fecha, de acuerdo con políticas y prácticas establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las cuales en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptadas.



10.- Los Estados Financieros, han sido firmados por la actual Presidenta Ejecutiva, pese a que fue designada en Junta General Extraordinaria de Accionistas de URBA CLUB S.A. celebrada el 26 de noviembre del 2010. (Es decir apenas a 35 días de que termine el ejercicio económico-financiero del 2010).

CONTINGENCIAS

La Compañía, actualmente está respondiendo a varias demandas y por variados conceptos, que claramente se exponen en el informe de la Presidencia Ejecutiva (Lcda. Rosario Estrella) y que obedecen a descuidadas, tardías e ineficientes gestiones de la Administración defenestrada.

RECOMENDACIONES

1- La compañía, al dar en arrendamiento a terceros: terrenos, oficinas y otras propiedades, tiene que por Ley facturar incluyendo el IVA, cobrar puntualmente y mensualmente remitir al SRI, so pena de hacerse acreedora a sanciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, etc.

2.- La compañía, si los clientes no pagan luego de transcurrir 30 días de emitidas las facturas debe calcular y cobrar intereses de acuerdo a normas vigentes. El mismo procedimiento deberá aplicarse a los socios que adeudan a la empresa, por cualquier concepto.

3.- La compañía por ningún motivo debe permitir que ningún cliente permanezca en los predios de la Hacienda, ni un día más, luego de terminar los plazos contractuales de arrendamiento, previa la suscripción de una Acta de Entrega Recepción del bien u objeto dado en arrendamiento, para evitar tantos problemas que actualmente se ventilan en juzgados de la Provincia de Pichincha.

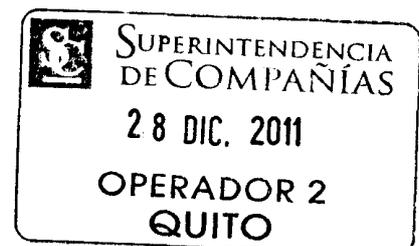
4- Las obligaciones con el Fisco y con el Municipio, deben ser cumplidas dentro de los términos legales y en su oportunidad, para lo cual La Presidencia Ejecutiva debe asesorarse con el Contador de la Compañía y trabajar coordinada y básicamente con la ejecución presupuestaria y oportuna.

5- La compañía al estar inmersa en la obligatoriedad de someter los registros contables y estados financieros a partir del año 2012 a las NIIF para PYMES, le toca asumir si cabe el término desde mañana, trabajos inmediatos ya que el año 2011 es el año de transición. Forzosamente debe trabajarse con El Directorio, la persona encargada de la Contabilidad y personal contratado para cierta actividad relacionada a esta gestión (Técnicos evaluadores o expertos en bienes inmuebles), por lo que también debe ser inminente el proceso y dedicación a recaudar fondos de los distintos deudores de la Compañía.

6.- La contabilidad debe mantenerse al día, y es obligatoria la presentación del Balance de Comprobación mensual por parte del Contador de la Empresa como documento guía o ayuda para una adecuada gestión gerencial y toma de decisiones oportunas y pertinentes.

Para mejor comprensión de la obtención de datos para los índices expuestos anteriormente, adjunto Balance General Comparativo de los años 2009 y 2010.


CPA. Lcdo. Francisco Cabrera
COMISARIO-URBA CLUB S.A.



U R B A C L U B S.A

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31-12-2009 Y 2010

ACTIVO	2009	2010	Aumento o Disminución
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO	156	130	-26
BANCOS	526	1.790	1.264
CUENTAS X COBRAR	16.572	17.301	729
CUENTAS X COBRAR-SOCIOS	5.135	3.491	-1.644
IMPUESTOS ANTICIPADOS	6.693	6.299	-394
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	29.082	29.011	-71
ACTIVO FIJO			-
NO DEPRECIABLE			-
TERRENO	1.027	1.027	-
DEPRECIABLES			-
ACTIVOS FIJOS	62.678	62.828	150
DEPRECIACION ACUMULADA	-27.168	-29.763	-2.595
TOTAL ACTIVO FIJO	36.537	33.065	-3.472
ACTIVO DIFERIDO		3.577	3.577
			-
			-
			-
TOTAL ACTIVO	65.619	66.680	1.061
	*=====		
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	22.703	19.841	-2.862
			-
PASIVO DIFERIDO	1.525	246	-1.279
TOTAL PASIVO	24.228	20.087	
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	74.076	46.394	-27.682
RESULTADO DEL EJERCICIO	-32.685	199	32.884
TOTAL PATRIMONIO	41.391	46.593	5.202
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	65.619	66.680	1.061
	*=====	*=====	*=====

fc

CIA
SAS

28 DIC. 2011

OPERADOR 2

QUITO