

Quito, 2012-06-06

## INFORME DE COMISARIO

### A los señores Accionistas y miembros del Directorio de URBACLUB S.A.

1.- Una vez presentados, he procedido a la revisión y análisis mediante pruebas selectivas el Balance General de URBACLUB S.A. al 31 de diciembre del 2011 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, 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:

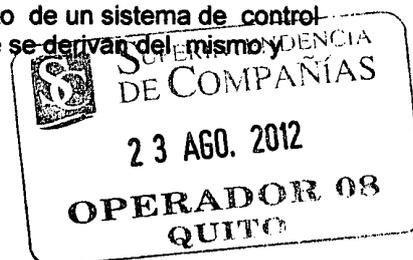
- Aún se siguen manteniendo obligaciones pendientes de pago, especialmente con Municipio, debido a falta de liquidez que viene siendo una situación crónica en la Empresa. La compañía tendrá que afrontarlas incluyendo intereses y multas.

Igual cosa sucede con las obligaciones 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.

Pero, el aumento de capital no se legaliza aún por falta de fondos para pagar obligaciones relacionadas con patente municipal.

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 2011, presenta una situación razonable, según expongo resultados de ciertos índices como los siguientes:

CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente-Pasivo Corriente ....\$ 52.407 – 36.076 = \$ 16.331 significa que luego de pagar las obligaciones, nos sobraría esa cantidad.

RAZON CORRIENTE = Activo Corriente/ Pasivo Corriente .....\$ 52.407/36.076 = 1.45 significa que para cubrir cada dólar de deuda, disponemos de \$ 1.45.

SOLVENCIA = Pasivo Total/Patrimonio. \$ 36.076/49.736 = 0,72 significa que por cada dólar de financiamiento en las actividades de la empresa, utilizamos \$ 0.72 de terceros..

6- Al 31 de diciembre del 2011, la compañía generó un resultado de \$ 3.032 motivado principalmente por el registro de \$ 20.000 como ingresos no operacionales, sancionados por el Juez en el juicio al señor Andrés Gómez por incumplimiento del Acta suscrita el 19 de noviembre de 2008.

-Los ingresos operacionales al igual que en años anteriores, corresponden a arrendamientos de terrenos, potrerajes, arriendo de la cancha de polo y eventos o fiestas que ocasionalmente se realizan arrendando la casa de hacienda.

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, ya que la Presidencia Ejecutiva y el Directorio ha estado ocupado en atender los delicados asuntos relacionados con demandas presentadas por terceros a la Compañía por diversos motivos que constan en Informe de Presidencia Ejecutiva. Así es, que como una colaboración especial temporal, algunos pagos de la empresa, se han hecho con tarjetas de crédito personales de los Directivos.

7.- 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, les recuerdo que la Junta de Accionistas última resolvió recaudar fondos mediante aporte para futura capitalización hasta \$ 20,00 por ACCIÓN, y esta gestión debe ser de aquí en adelante prioridad número uno de la Presidencia Ejecutiva y Directorio de URBACLUB para que algún momento hablemos de una Empresa operativa y con desarrollo y rentabilidad.

8- En mi opinión, los estados financieros analizados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de URBACLUB S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones en la medida de lo posible 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, las cuales en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptadas.

## CONTINGENCIAS

La Compañía, actualmente está respondiendo a varias demandas y por variados conceptos, que claramente se exponen en el informe de la Presidencia Ejecutiva (Licda. Rosario Estrella) y que



obedecen a descuidadas, tardías e ineficientes gestiones de Administraciones pasadas y de la Administración contratada.

## 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 emitida la factura 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, para evitar tantos problemas que actualmente se ventilan en juzgados de la Provincia de Pichincha.

5- 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 básicamente en forma coordinada y oportuna con la ejecución presupuestaria, y, siempre que la liquidez lo permita.

6- La Compañía al estar inmersa en la obligatoriedad de someter los registros contables y estados financieros a partir del año 2012 a las NIIF'S 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, por lo que también debe ser inminente el proceso y dedicación a recaudar fondos de los distintos deudores de la Compañía. Esta recomendación ya la hice el año pasado.

7.- 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.



CPA. Ldo. Francisco Cabrera  
COMISARIO-URBACLUB S.A

