

Quito, 2013-04-03

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 Estado de Situación Financiera de URBACLUB S.A. al 31 de diciembre del 2012 y el correspondiente Estado del Resultado Integral por el período de doce meses terminados en esa fecha, documentos que 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, y que se vienen cumpliendo con normalidad en relación con los años pasados. Lo que se ha logrado con una administración responsable que va resolviendo problemas dejados por administraciones anteriores.

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; lo que me permite comentar lo siguientes como aspectos importantes, luego de revisiones mediante muestreos::

- Se ha logrado cancelar las obligaciones pendientes de pago, especialmente con Municipio, S.R.I. etc.

-

Igual tratamiento han tenido ya las obligaciones por servicios públicos, lo que evitará el pago de multas e intereses.

- Finalmente se ha logrado superar los problemas creados desde el año 2007 relacionados con el aumento de capital, y el 24 de octubre del 2012 se logró su inscripción en el Registro Mercantil y la Superintendencia de Compañías.

44- 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 2012, presenta una situación razonable, según expongo resultados de ciertos índices como los siguientes:

CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente-Pasivo Corriente\$ 74.547 – \$ 28.205
= \$ 46.342 significa que luego de pagar las obligaciones, nos sobraría esa cantidad.

RAZON CORRIENTE = Activo Corriente/ Pasivo Corriente \$ 74.547 / 28.205 = 2.64 significa que para cubrir cada dólar de deuda, disponemos de \$ 2.64.

SOLVENCIA = Pasivo Total/Patrimonio. \$ 28.205 / 768.093 = 0.03 significa que por cada dólar de financiamiento en las actividades de la empresa, utilizamos \$ 0.03 de terceros.

6- Al 31 de diciembre del 2012, la compañía generó un resultado final de \$ 1.282.18 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, y demás propiedades de la empresa.

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. Si bien el flujo de dinero ha permitido atender las obligaciones empresariales, se puede mejorar este aspecto, si los señores socios cumplen con sus obligaciones de efectuar aportes para futura capitalización.

Lamentablemente la Presidencia Ejecutiva y el Directorio continúan ocupados en atender los delicados asuntos legales relacionados con demandas desde años anteriores presentadas por terceros a la Compañía por diversos motivos que constan en Informe de Presidencia Ejecutiva. Es de esperarse que durante el año 2013 puedan atenderse y liquidarse los litigios y se recuperen los dineros que son a favor de URBACLUB.

7- 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 2012, 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.

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, debe mantener la política acerca de que si los clientes no pagan las facturas luego de transcurrir 30 días 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.

2.- 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.

3.- En lo que concierne a los resultados económicos que vienen obteniéndose cada año como es de su conocimiento, son mínimos, por tanto no se puede hablar de que los socios tengan alguna rentabilidad y lo único que se está logrando es lograr la preservación de la propiedad. Por tanto, recomiendo a los señores socios:

a.- Nombrar una comisión que se encargue de buscar posibilidades de emprender en otras actividades rentables a más de las que ahora se realizan, pero forzosamente debe inyectarse fondos de parte de los socios, ya que actualmente los ingresos casi son equiparable con los gastos, y sin dinero ninguna empresa puede hacer negocios, o;

b.- Autorizar a la Presidencia Ejecutiva y Directorio realizar todos los esfuerzos para lograr la partición de la propiedad a todos los socios accionistas.



CPA Lcdo. Francisco Cabrera
COMISARIO-URBACLUB S.A