

**INFORME DE COMISARIO**

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2014**

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DIRECTORIO DE URBANIZACIÓN  
CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.**

**Señores Accionistas:**

En mi calidad de Comisario Principal de la empresa URBACLUB S. A., cumpliendo con lo dispuesto en el estatuto social de la compañía, el artículo 274 al 288 de la Ley de Compañías, y la resolución número 92-1-4-3-0014 dictaminadas sobre las obligaciones de los Comisarios, he procedido a la revisión y análisis de los Estados de Situación financiera, con corte al 31 de diciembre de 2014, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo del Efectivo y sus respectivas notas explicativas y revelaciones del ejercicio económico terminado a esta fecha.

La revisión se sustenta en los estados financieros de la compañía, los registros contables, documentación sustentadora, correspondencia de libros, documentos, bienes y derechos de la compañía, actas de Juntas Generales de Accionistas, principios y políticas contables aplicadas y normativa jurídica vigente, así como operaciones y hechos que se consideran necesarios verificar, con el siguiente análisis:

**SOBRE EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS SEÑORES ADMINISTRADORES:**

Los administradores de URBACLUB S.A., han observado cumplido con sus obligaciones derivadas de los estatutos sociales, de las normas legales y reglamentarias vigentes, a las que como ente jurídicamente tiene que sujetarse.



Los libros sociales y los documentos contables han sido llevados de acuerdo a disposiciones legales, guardando correspondencia entre los registros contables y los estados financieros presentados, también dando cumplimiento a las disposiciones realizadas por la Junta General de Accionistas, y el directorio

#### **CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO:**

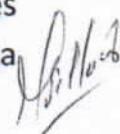
En Junta de Accionistas del 17 de Mayo de 2014, se acordó que todos los accionistas pagarían una cuota mensual de US\$ 10,00 o US\$ 120,00 anuales, para cubrir los gastos de mantenimiento que demanda la Hacienda el Rosario, no se ha cumplido con esta disposición de la Junta General, en la gran parte de los señores accionistas, quedando valores pendientes de cobro, dificultando el cubrimiento de los diferentes gastos de mantenimiento que debe realizarse en la Hacienda.

#### **RECOMENDACIÓN:**

Para poder recuperar estos valores es recomendable a los señores accionistas cancelen y se pongan al día lo más pronto posible, buscando mecanismos que se pueda persuadir al pago de dichos aportes pendientes.

#### **AUMENTO DE CAPITAL**

Dando cumplimiento a resolución de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 12 julio del 2014, en la que se nombra una comisión formada por los señores Accionistas: Dr. Jorge Endara, Lcda. Silvana Dueñas, e Ing. Edmundo Terán. Los mismos que con fecha 1 de octubre firmaron un informe, el mismo que ya fue leído en la Junta Extraordinaria del 4 de octubre del 2014. En el mencionado informe en conclusión manifiestan que "el proceso de aumento de capital se ha efectuado acorde a las resoluciones de la Junta General de Accionistas". También realizan recomendaciones a la Junta de accionistas.



**TITULOS ACCION:**

Al 31 de diciembre aun permanecen pendientes de retiro algunos títulos acciones, producto del último proceso de capitalización realizado, lo cual es importante y obligatorio y mi **RECOMENDACIÓN** para los accionistas que aún no hayan retirado sus títulos acción, lo realicen lo más pronto posible.

**INSPECCION SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

La Superintendencia de Compañías, comunica a URBA CLUB S. A., con fecha 27 de noviembre del 2014, y a partir del 1 de diciembre inician la inspección, en la cual toco exhibir toda la información solicitada, y que consta en las CREDENCIALES DE TRABAJO realizada con No. SCVS-IRQ-DRICAI-14-079 (No. SCVS-IRQ-DRICAI-15-079 hecho subsecuente) en el resultado de la inspección realizada en el mes de diciembre de año 2014, en cuyos resultados no hay observaciones con respecto a los estados financieros, o con respecto a los libros sociales y expediente que guarda en custodia de la administración, existiendo una observación relacionada al objeto social de la compañía, el mismo que no guardaba relación con lo signado en el CIU V 4.L6810.01 y la actividad que consta en el RUC "ACTIVIDADES DE URBANIZACIÓN Y LOTIZACIÓN". Como hecho subsecuente en el mes de enero de 2015 fue subsanada la observación, con la respectiva actualización del RUC, quedando con el objeto social real. "ACTIVIDADES AGRICOLAS Y GANADERAS; EXPLOTACIÓN DE CENTROS DE RECREACIÓN".

**OPIÑON:**

En la revisión practicada sobre los estados financieros y documentación de soporte de la compañía URBA CLUB S. A., por el período económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014, en mi **OPIÑÓN** el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, y el



Estado de Cambios en el Patrimonio, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos.

Los controles internos de la compañía son confiables, suficientes, con eficiencia controlados por la administración, los activos de la compañía están siendo correctamente custodiados y conservados.

El Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados están estructurados de la siguiente forma:

#### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

<b>Activos Corrientes</b>	<b>131.812,15</b>	<b>Pasivo Corriente</b>	<b>36.117,53</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>716.364,07</b>		
<b>Otros Activos</b>	<b>57.457,64</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>869.516,33</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>905.633,86</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>905.633,86</b>

#### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Ingresos	46.726,22
Gastos administración y Ventas	42.705,42
Utilidad Contable	4.020,80
15 % Trabajadores	603,12
Impuesto Renta	751,89
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>2.665,79</b>



**PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS****CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente - Pasivo Corriente**

$$131.812,15 - 36.117,53 = 95.694,62$$

Este indicador nos dice que URBACLUB S. A., posee un capital de trabajo de US\$ 95,694,62

**RAZON CORRIENTE**

$$= \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{131.812,15}{36.117,53} = 3,65$$

Razón Corriente nos indica que la empresa posee US\$ 3,65 por cada dólar de deuda

**NIVEL DE ENDEUDAMIENTO**

$$\frac{\text{Pasivos}}{\text{Activos}} = \frac{36.117,53}{905.633,86} = 4,0\%$$

En este indicador nos deja ver que la empresa con el 4% de los activos podría cubrir las cuentas pendiente de pago que permaneces a cierre del ejercicio 2014

**APALANCAMIENTO TOTAL**

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{36.117,53}{869.516,33} = 4,2\%$$

Como se puede observar el patrimonio de los señores accionistas se encuentra comprometido apenas en el 4,2% , por las cuentas por pagar que maniene al 31 diciembre 2014

**CONTIENGENTE SOBRE EL PATRIMONIO DE URBACLUB S. A.:**

Como uno de los objetivos de la empresa siempre fue la lotización de la Hacienda para entregar a sus accionistas predios lotizados, para dar cumplimiento con este propósito la administración el 11 de junio de 2014, presenta la solicitud para la lotización de la hacienda, ante el Municipio del Cantón Rumiñahui.

Ante lo cual el Municipio responde con la comunicación No. 2013-86-DP-GADMUD del 18 de junio del 2014, en la cual solicitan 9 requerimientos de información, de los cuales el noveno punto solicitan: "Por cuanto dentro



grado de Protección Absoluta, convirtiéndose la Hacienda el Rosario en un Patrimonio Cultural del Estado.

### **ACCION DE PROTECCIÓN**

Con fecha 13 de octubre la empresa solicita a los Jueces Constitucionales de la Provincia de Pichincha, una Acción de Protección. Asistiendo a una Audiencia General el 16 de octubre, a la que asistió en representación del Alcalde y Procurador, La Abogada Janeth Carvajal, y por parte del Procurador General del Estado, el Abogado Edmundo Flores.

Con fecha 22 de octubre la Juez dicta sentencia rechazando la Acción de Protección. Ante lo cual la empresa realizó varios trámites de rigor, apelando la sentencia, la misma que fue calificada con fecha 21 de noviembre del 2014, por lo cual subió la Causa a los Jueces Superiores. El mismo que contesta con fecha 30 de diciembre de 2014 sin resolver la situación, ya que su resolución se refiere a partes de otros procesos.

### **TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

Con fecha 22 de octubre al Tribunal de lo Contencioso Administrativo, se solicita que en sentencia se deje sin efecto la resolución No. 303-2014-A-GADMUR del 11 de agosto del 2014 expedida por el Alcalde del Cantón Rumiñahui. "RECURSO DE PLENA JURISDICCION O SUBJETIVO".

El 4 de Noviembre se califica la demanda por parte del Tribunal Contencioso Administrativo, la misma que consta en el expediente de Dicho Tribunal.

Con fecha de 13 de noviembre se envían las respectivas boletas de citación a los Demandados, para que contesten la demanda y propongan las excepciones en el término de 20 días.



**JUICIO DE EXPROPIACIÓN**

Con fecha 9 de octubre el Alcalde del Cantón Rumiñahui presenta una demanda de expropiación en contra de URBACLUB S. A., esta demanda es calificada con la Juez Décimo Séptima del Cantón Rumiñahui, califica el 12 de noviembre, pero la citación hace llegar a la empresa el 25 de noviembre.

Esta demanda es contestada por empresa el 26 de noviembre, en la que solicitamos la revocatoria del Auto de calificación de la Demanda. Hasta el 31 de diciembre la Juez no se ha pronunciado respecto a nuestro pedido.

Como pueden observar ustedes señores Accionistas, Ante la Contingencia que mantiene la empresa con su patrimonio, la Administración con el apoyo del Directorio, ha realizado muchas gestiones adicionales a las mencionadas en mi informe, encaminadas a precautelar el Patrimonio del URBACLUB S. A., para mantener informados a los señores accionistas en el tiempo transcurrido desde el inicio de la Contingencia en el mes de julio de 2014, se ha realizado 3 Directorios Ampliados (el 7 y 29 de agosto y 21 de noviembre de 2014), y 2 Juntas Extraordinarias de Accionistas (12 de Julio, y 4 de octubre de 2014).

Como Comisario Principal, es lo que me corresponde recalcar y dar a conocer a ustedes señores accionistas.

Quito, Abril 10 de 2015

Atentamente,



CPA. Lcdo. Medardo Villacís V

Reg. 24.505

RUC 1801807569001