INFORME DE COMISARIO

POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2015

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, 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 al 31 de diciembre de 2015.

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, la administración está en proceso de cumplimiento la resolución de Aumento de capital.

CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO:

En informe de año anterior fue observado que existen dificultades en la recuperación de las cuotas mensuales de US$ 10,00 o US$ 120,00 anuales, aprobadas en Junta de Accionistas del 17 de Mayo de 2014, para cubrir los gastos de mantenimiento que demanda la Hacienda el Rosario. Y actualmente dificulta cubrir los problemas de liquidez, para solventar los gastos que demanda la defensa de la Hacienda por expropiación de la hacienda impuesta por el Municipio de Rumiñahui.

RECOMEDACIÓN:

Es importante que los señores accionistas se igualen con sus cuotas atrasadas, para que la Administración pueda continuar sin dificultades con los trámites en defensa de la Hacienda.

PROCESO DE AUMENTO DE CAPITAL

De acuerdo a las Resoluciones tomadas en Junta General, el Aumento de Capital se cerró en el año 2015, con la venta total de las acciones. Esperando la legalización final de la minuta de Aumento de capital con su respectiva inscripción en Registro Mercantil.

SITUACIÓN JUDICIAL:

De acuerdo a informes presentados por la Dra. Raquel E. Caicedo Villafuerte, Dr. Wilson G. Villarruel G., Dr. José Cárdenas, y Dr. José Maldonado, que dan a conocer la situación en la que se encuentran cada

uno de los procesos, Juicio Ordinario presentado por el Dr. Julio Sacoto el mismos que se encuentran en espera de Sentencia. Juicio Verbal Sumario presentado por URBACLUB S. A., presentando Recurso de Apelación, se encuentra esperando aceptación del recurso.

Apelación a Sentencia de Juicio interpuesto por Sr. Salazar en contra de URBACLUB S.A., el cual se dio resultado a favor de la empresa, la apelación se encuentra en espera de la sentencia definitiva.

Juicio ejecutivo interpuesto por URBACLUB en contra del Sr. Andrés Gómez, se encuentra en espera que la Corte Superior Resuelva.

INFORMACIÓN FINANCIERA:

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	2014	2015
Activos Corrientes	131.812,15	111.838,26
Activos No Corriente	716.364,07	779.487,49
Otros Activos	57.457,64	
TOTAL ACTIVOS	905.633,86	891.325,75
Pasivo Corriente	36.117,53	19.035,91
Patrimonio	869.516,33	872.289,84
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	905.633,86	891.325,75

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	2014	2015
Ingresos	46.726,22	104.941,77
Gastos administración y Ventas	42.705,42	102.667,01
Utilidad Contable	4.020,80	2.274,76
15 % Trabajadores	603,12	341,21
Impuesto Renta	751,89	1.096,35
UTILIDAD NETA	2.665,79	837,20

CONTIENGENTE SOBRE EL PATRIMONIO DE URBACLUB S. A.:

PROCESO DE EXPROPIACIÓN

Con fecha 9 de octubre del 2014 el Alcalde del Cantón Rumiñahui presentó una demanda de expropiación en contra de URBACLUB S. A., como fue informado a ustedes Señores Accionistas, en mi Informe de Comisario del año 2014.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015, la Administración y el Directorio de URBACLUB S. A., y con el apoyo de Muchos Accionistas ha realizado algunas actividades encaminadas a precautelar los intereses de la empresa.

El 23 de febrero del 2015 por gestiones del Alcalde de Rumiñahui, el Instituto Nacional de Patrimonio, realiza una nueva declaratoria Patrimonial, que reduce el área de patrimonio a 33 has., quedando 20 has libres en las que pretende desarrollar un plan de vivienda. Se conoció en Inspección Judicial en la que el Municipio exhibe un documento en el cual indica que en agosto se realiza una nueva Declaratoria, reconociendo como área patrimonial solamente la casa de hacienda dentro de un total de 11 has.

Con fecha 30 de mayo del 2015 el Municipio desalojó de manera ilegal a los arrendatarios, excepto el Dr. Gonzalo Salazar y el arrendatario de la casa bodega

Basándose en la providencia de la Jueza Villalba, dictada el 21 de abril, el Municipio de Rumiñahui, utilizando violencia ingresó a la hacienda el 27 de mayo, en momentos en que se encontraba solo el cuidador.

Como Comisario Principal me vi obligado a citar a ustedes señores accionistas la realización Junta General Extraordinaria, el 20 de junio del 2015, para que ustedes conozcan a cerca de todos los acontecimientos que se produjeron hasta la fecha, y por considerarlos de vital importancia.

Posteriormente se han producido algunos eventos que se desarrollan encaminados a obtener el precio justo del bien expropiado por el Municipio.

Mi agradecimiento y reconocimiento al Directorio y Administración de URBACLUB S. A., por la colaboración brindada para la ejecución de mi informe.

Quito, Abril 4 de 2016

Atentamente,

CPA. Lcdo. Medardo Villacís V

Reg. 24.505

RUC 1801807569001