

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

**Señores Accionistas:**

En cumplimiento a la nominación 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, presento ante ustedes mi informe sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la Administración de la Compañía, en relación con el movimiento de la compañía y revelaciones de acuerdo a su estado de situación financiera, estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas, y de flujo del efectivo por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2016.

Respaldándome 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.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN POR LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

La Administración de URBACLUB S. A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S, y del control interno necesario que permita la preparación de los estados financieros sin errores materiales debido a fraudes u omisiones.

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

Los administradores de URBACLUB S.A., han observado y cumplido con sus obligaciones derivadas del Estatuto Social, de las normas legales y reglamentarias vigentes, a las que como ente jurídico 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.



**PROCESO DE AUMENTO DE CAPITAL**

Durante el año 2016 la Administración de URBACLUB S. A., culminó con la legalización del Aumento de Capital, que estuvo en proceso al cierre del año 2015, culminando con la inscripción en el Registro Mercantil el 29 de julio de 2016, posteriormente en el mes de agosto se comunica a la Superintendencia de compañías el Aumento de Capital ejecutado.

**SITUACIÓN JUDICIAL:**

Como se puede observar en informes entregados por los señores abogados encargados de los procesos judiciales y según informe de Administrador, en forma detallada dan a conocer el estado de los procesos legales en los que se encuentra inmersa URBACLUB S. A.

**INFORMACIÓN FINANCIERA:**

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

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

|                                  | 2016           | 2015           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Activos Corrientes               | 63,483         | 111,838        |
| Activos No Corriente             | 775,138        | 779,487        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>             | <b>838,621</b> | <b>891,326</b> |
| Pasivo Corriente                 | 40,374         | 19,036         |
| Pasivo no Corriente              | 67,117         |                |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>             | <b>107,491</b> | <b>19,036</b>  |
| <b>PATRIMONIO</b>                | <b>731,130</b> | <b>872,290</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> | <b>838,621</b> | <b>891,326</b> |

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

|                                | 2016          | 2015         |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Ingresos                       | 212,235       | 104,942      |
| Gastos administración y Ventas | 149,466       | 102,667      |
| <b>Utilidad Contable</b>       | <b>62,770</b> | <b>2,275</b> |
| 15 % Trabajadores              | 0             | 341          |
| Impuesto Renta                 | 15,692        | 1,096        |
| <b>UTILIDAD NETA</b>           | <b>47,077</b> | <b>837</b>   |



Como puede observarse los activos de URBACLUB ascienden a US\$ 838.621. Con fecha 11 de noviembre del 2016, la Superintendencia de Compañías expide el "Reglamento Sobre Auditoría Externa", el mismo que se publica en Registro Oficial N° 879.

En la Sección I: Sujetos Obligados a Contar con Informe anual de Auditoría Externa, dice:

**Art. 2.- Personas jurídicas obligadas a contar con auditoría externa.-**

c) Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de responsabilidad limitada, cuyos montos de activos excedan los quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 500.000,00).

## PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

**CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente - Pasivo Corriente**

$$63.483,18 - 40.373,74 = 23.109,44$$

Este indicador nos dice que URBACLUB S. A., posee un capital de trabajo de US\$ 23.109,44

**RAZON CORRIENTE**

$$= \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{63.483,18}{40.373,74} = 1,57$$

Razón Corriente nos indica que la empresa posee US\$1,57 por cada dólar de deuda

**NIVEL DE ENDEUDAMIENTO**

$$\frac{\text{Pasivos}}{\text{Activos}} = \frac{40.373,74}{775.137,61} = 5,2\%$$

En este indicador nos deja ver que la empresa con el 5,2% de los activos podría cubrir las cuentas pendiente de pago que permaneces a cierre del ejercicio 2016

**APALANCAMIENTO TOTAL**

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{107.490,67}{731.130,12} = 14,7\%$$

Como se puede observar el patrimonio de los señores accionistas se encuentra comprometido en el 14,70%, por las cuentas por pagar que maniene al 31 diciembre 2016

## OPINIÓN:

Del análisis efectuado a los estados financieros y documentación de soporte de la compañía URBACLUB S. A., por el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016, en mi **OPINIÓN** el Estado de Situación

Financiera, Estado de Resultados Integrales, y el Estado de Cambios en el Patrimonio, y flujo del efectivo, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos.

Los controles internos de la compañía son confiables, suficientes, con eficiencia controlados por la administración.

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

Durante el año 2016 se han realizado múltiples actividades y eventos encaminados para obtener un precio justo del bien expropiado por el Municipio, propiedad que se considera el más importante del patrimonio de la empresa. Procesos que en su momento fueron comunicados a los señores accionistas en las Juntas de Generales Extraordinarias realizadas en los meses de agosto y noviembre de 2016.

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

Quito, Marzo 30 de 2017

Atentamente,



CPA. Lcdo. Medardo Villacís V  
Reg. 24.505  
RUC 1801807569001