

**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 presentados por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017.

Con respaldo 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 tienen 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 de la Junta General de Accionistas, y el directorio. Al cierre del ejercicio por efectos de presentación a la Junta los resultados del ejercicio

2017, no se registra la provisión del 10% como Reserva para cubrir gastos futuros que aprobó la Junta General de Accionistas del 12 de mayo de 2017, este registro debe realizarse posterior a la aprobación de balances del año 2017 por la Junta Ordinaria de Accionistas, y dar cumplimiento a esta resolución.

#### SITUACIÓN JUDICIAL:

Como se puede observar en informe entregado por los abogados de la compañía Doctores José Cárdenas, Wilson Villarroel, y Humberto Rosero que constan como firmantes. Quienes son 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        |                |                  |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| DESCRIPCION                           | 2016           | 2017             |
| Activos Corrientes                    | 63.483         | 1.912.511        |
| Activos No Corriente                  | 775.138        | 29.381           |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                  | <b>838.621</b> | <b>1.941.893</b> |
| Pasivo Corriente                      | 40.374         | 20.158           |
| Pasivo no Corriente                   | 67.117         | 0                |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                  | <b>107.491</b> | <b>20.158</b>    |
| Capital                               | 5.426          | 5.426            |
| Reservas                              | 3.344          | 5.605            |
| Resultado Aplicación NIIF primera vez | 674.174        | -1.981           |
| Resultados Ejercicios Anteriores      | 1.109          | 45.925           |
| Resultados del ejercicio              | 47.077         | 1.866.760        |
| <b>PATRIMONIO</b>                     | <b>731.130</b> | <b>1.921.735</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>      | <b>838.621</b> | <b>1.941.893</b> |

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

| DESCRIPCION                    | 2016    | 2017      |
|--------------------------------|---------|-----------|
| Ingresos                       | 212.235 | 2.180.242 |
| Gastos administración y Ventas | 149.466 | 307.692   |
| Utilidad Contable              | 62.770  | 1.872.550 |
| 15 % Trabajadores              | 0       | 0         |
| Impuesto Renta                 | 15.692  | 5.790     |
| UTILIDAD NETA                  | 47.077  | 1.866.760 |

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente - Pasivo Corriente

$$1.912.511,34 - 20.157,50 = 1.892.353,84$$

Este indicador nos dice que URBACLU8 S. A., posee un capital de trabajo de US\$ 1'892,353,84

RAZON CORRIENTE

$$= \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{1.912.511,34}{20.157,50} = 94,88$$

Razón Corriente nos indica que la empresa posee US\$ 94,88 por cada dólar de deuda

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{Pasivos}}{\text{Activos}} = \frac{20.157,50}{1.941.892,54} = 1,04\%$$

En este indicador nos deja ver que la empresa con el 1,04,% de los activos podría cubrir las cuentas pendiente de pago que permaneces a cierre del ejercicio 2016

APALANCAMIENTO TOTAL

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{20.157,50}{1.921.735,04} = 1,05\%$$

Como se puede observar el patrimonio de los señores accionistas se encuentra comprometido en el 1,05% , por las cuentas por pagar que maniene al 31 diciembre 2017

OPINIÓN:

Del análisis efectuado a los estados financieros (el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, y el Estado de Cambios en el Patrimonio, y Flujo del Efectivo) 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 2017, en mi OPINIÓN, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos.

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

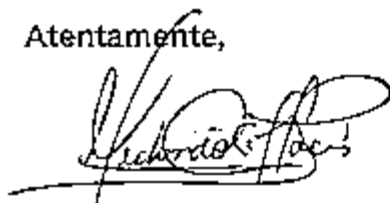
#### EMPRESA EN MARCHA

URBACLUB S.A. al cierre del año informado, se presenta como una empresa con dificultades para soportarse como empresa en marcha, debido a que sus actividades económicas registradas en RUC quedan insubsistentes, por haberse expropiado la Hacienda el Rosario, durante el año 2017. La Administración debe realizar el cambio de Actividad Económica para el Ejercicio 2018 con la de Alquiler de Oficinas o inmuebles, para solventar el contingente. Adicionalmente los Señores Accionistas deberán analizar directrices para asegurar la permanencia como empresa en marcha en el futuro.

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

Quito, Febrero 23 de 2018

Atentamente,



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