

**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, y de flujo del efectivo presentados por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2018.

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 2018.

SITUACIÓN JUDICIAL:

De acuerdo información extendida por parte de la Señora Presidenta EL Doctor José Cárdenas esta encargado de los procesos judiciales que URBACLUB mantiene y según informe de Administrador, que en forma detallada dan a conocer el estado de dichos procesos legales.

Estos contingentes que se mantienen no se pueden determinar el efecto económico que puede afectar en favor o en contra de 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	2017	2018
Activos Corrientes	1,912,511	295,722.83
Activos No Corriente	29,381	28,352.56
TOTAL ACTIVOS	1,941,893	324,075.39
Pasivo Corriente	20,158	95,233.13
Pasivo no Corriente	0	1,829.42
TOTAL PASIVOS	20,158	97,062.55
Capital	5,426	5,426.40
Reservas	5,605	196,873.10
Resultado Aplicación NIIF primera vez	-1,981	-1,980.61
Resultados Ejercicios Anteriores	45,925	-1,829.42
Resultados del ejercicio	1,866,760	28,523.37
PATRIMONIO	1,921,735	227,012.84
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,941,893	324,075.39

La variación significativa en el balance del año 2018 con relación al año 2017, como es de conocimiento de los señores accionistas se debe a la venta forzada que se ejecutó en el año 2017, culminando con el reparto de los dividendos en el año 2018, generando una disminución de los activos en US\$ 1.617.817,15.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

DESCRIPCION	2017	2018
Ingresos	2.180.242	115.233
Gastos administración y Ventas	307.692	74.842
Utilidad Contable	1.872.550	40.390
15 % Trabajadores	0	0
Impuesto Renta	5.790	11.867
UTILIDAD NETA	1.866.760	28.523

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

CAPITAL DE TRABAJO = Activo Corriente - Pasivo Corriente

$$295,722.83 - 95,233.13 = 200,489.70$$

Este indicador nos dice que URBACLUB S. A., posee un capital de trabajo de US\$ 200.489,70

RAZON CORRIENTE

$$= \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{295,722.83}{95,233.13} = 3.11$$

Razón Corriente nos indica que la empresa posee US\$ 3,11 por cada dólar de deuda

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{Pasivos}}{\text{Activos}} = \frac{97,062.55}{324,075.39} = 29.95\%$$

En este indicador nos deja ver que la URBACLUB S. A. con el 29,95% de los activos podría cubrir las cuentas pendiente de pago que permanecen pendientes de pago al cierre del ejercicio 2018

APALANCAMIENTO TOTAL

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{97,062.55}{227,012.84} = 42.76\%$$

El patrimonio de los señores accionistas se encuentra comprometido en el 41,62%, por las cuentas por pagar que maniene al 31 diciembre 2018

OPINIÓN:

De las revisiones efectuadas y análisis 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 2018, 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.

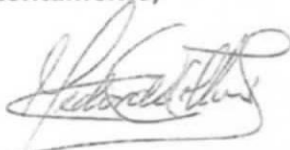
EMPRESA EN MARCHA

En informe de año anterior realice una recomendación en la que se realizó con el siguiente texto: "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.", esta recomendación no se dio cumplimiento durante el año 2018, a la fecha de mi informe con fecha 21 de marzo de 2019 ya se procedió la respectiva actualización con lo cual se solventa la recomendación efectuada a la Administración.

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

Quito, marzo 22 de 2019

Atentamente,



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