

**INFORME DE COMISARIO A LA GESTION ADMINISTRATIVA FINANCIERA DE
URBACLUB POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31
DE DICIEMBRE DE 2006**

Señores accionistas de URBACLUB

En Cumplimiento con lo Dispuesto en la Ley de Compañías y en mi calidad de Comisario Principal, pongo a consideración de los señores accionistas de URBACLUB el informe de Comisario correspondiente al período comprendido entre el 1ro. de enero al 31 de diciembre de 2006.

En Asamblea General llevada a cabo el día 15 de septiembre de 2006, se me designó Comisario Principal de URBACLUB S.A. al hacerme cargo de mis funciones, con sorpresa conocí que en el mes de junio de 2006 la Superintendencia de Compañías había declarado inactiva a URBACLUB, mediante Resolución 06.Q.IJ.3371, y posteriormente con fecha 15 de septiembre de 2006, había notificado de la disolución y posterior liquidación de URBACLUB, designando entre una serie de puntos a un Liquidador de la Compañía. Situación que dió lugar a que el Directorio tome acciones y proceda a contratar la Asesoría Legal de el Grupo CRITERIA Compañía Limitada, especialista en sociedades, en razón de que al existir un Liquidador todas las operaciones de tipo administrativo y financiero pasaban a ser responsabilidad del Liquidador y por tanto debía entregarse la compañía con todos sus activos y bienes para que de acuerdo con el orden de prelación proceda a efectuar la liquidación definitiva de la compañía.

La contratación oportuna del Grupo Asesor "CRITERIA" Cia. Ltda. para buscar la posibilidad de Reactivar la Compañía, en razón de que se había incumplido con las exigencias del organismo de control como es el de no haber presentado balances por los años 2004 y 2005, no haber realizado el aumento de capital al mínimo de 800 dólares, así como un detalle depurado de socios accionistas, situación que exigía cumplir con el objetivo inicial de reactivación se tuvo que cumplir con una serie de requisitos como:

- Presentación de balances atrasados a la Superintendencia de Compañías de los años 2004 y 2005
- Pago al SRI de una serie de tributos retenidos que no fueron cancelados oportunamente.
- Legalización de los nombramientos de Representantes Legales
- Reactivación de la compañía mediante resolución No. 07.Q.IJ.000068.
- Solicitar prórroga para que luego de reactivada compañía se proceda a realizar inmediatamente el aumento de capital a los montos exigidos por la Superintendencia que es de USD 800 dólares.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Es importante mencionar que de acuerdo con el convenio suscrito entre URBACLUB y el Grupo Asesor "CRITERIA", se le encargó la responsabilidad de la elaboración de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2006, prescindiendo de los servicios del Contador que mantenía la compañía, en razón de que la información presentada no contribuía a justificar los saldos que se reflejaban en cada una de la cuentas, por lo



que para realizar el balance del 2006 se tomó la información de las operaciones que generó URBA CLUB, cuya documentación se encontraba en los archivos a cargo de la Señora Blanca Aguirre, Secretaria de la Compañía.

De los resultados obtenidos al cierre del ejercicio se desprenden los siguientes comentarios:

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

- Se determinó de acuerdo con la conciliación Bancaria al cierre del 2006 un saldo de USD 142.01.
- La cuenta "Caja Rotativa", al 31 de diciembre de 2005 registraba un saldo de USD 28,00, que al 31 de diciembre de 2006 ha sido liquidado en razón de que dicho valor no existía en efectivo y que en su momento se utilizó y no fue repuesto, por lo que se consideró necesario liquidarlo.

La cuenta "Inversiones" presenta un saldo de USD 5,192.00, que corresponde a las acciones de La Favorita en un valor nominal de USD 4.352 y a las acciones de la Cervecería Andina de USD 840,00, en esta cuenta se realizó un ajuste contable a efectos de registrar al valor nominal de un (USD 1,00) dólar las acciones de la Favorita, toda vez que al 31 de diciembre de 2005 en la contabilidad se reflejaba USD 6.971,60 dicho valor incorporaba el monto al que se compró.

También se observó la cuenta "Acciones en Tesorería" que en el Balance del 2005 constaba un lvalor de USD 224.40, sin que se haya podido determinar su origen ni tampoco se contó con documento que respalde su registro, sin que el Contador ni la secretaria justifiquen documentadamente la existencia, por lo que se consideró necesario efectuar un ajuste, cargando a la provisión.

Con el propósito de contar con recursos líquidos la Administración utilizó la inversión de corto plazo que mantenía en CORFINSA por USD 3.417,68, para cancelar los gastos administrativos y de funcionamiento de URBA CLUB.

- "Cuentas por Cobrar" registra un saldo de USD 20,637.72, de los cuales el valor de USD 12,883.98 es el más significativo corresponde a los arriendos adeudados por el arrendatario señor Andrés Gómez, por los años 2005 y 2006 de acuerdo con lo dispuesto en las cláusulas del contrato; dicho valor no incluye intereses de mora por falta de pago, debiendo señalar que la Administración en el año 2005 instauró un juicio de inquilinato a efectos de que el referido arrendatario cancele sus obligaciones.

Se registra el valor de USD 3.587.24 que adeudan los señores accionistas por conceptos de cuotas, que no han cancelado y que se mantiene pendientes de cobro.

- Se registran los valores de USD 81,00 que corresponden a los dividendos no cobrados por las acciones de la Cervecería Andina y USD 50,00 dólares entregados en calidad de Garantía a CODIPLA por pagos de mantenimiento del edificio.

Adicionalmente se registra el saldo de USD 1,600.00 que corresponde a la diferencia que falta por amortizar del valor que invirtió el Ing. Jaime Mieles en el Comisariato de la AEOI y que por decisión de la Asamblea General se dispuso que el valor invertido de 10 mil dólares debía ser amortizado en cinco años.

Se registra el saldo de USD 4,000.00 que adeuda el Ing. Jaime Mieles que corresponde al saldo del préstamo de USD 10 mil dólares que se entregó a la Cooperativa CASIA en el año 2000, durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006 se ha depositado en URBA CLUB el Valor de USD 3,200 que ha sido cargado como abonos al capital y al interés, sin que dicha contabilización tenga ningún respaldo legal o autorización del Directorio de URBA CLUB lo que dió lugar a que el deudor de acuerdo a su criterio realice abonos al capital e interés, sin que esté de por medio los intereses o conveniencias de URBA CLUB, por lo que se procedió a realizar una reliquidación de la deuda debido a que era necesario que URBA CLUB recupere por orden de prelación los valores cancelados a fin de que estos en el orden de prelación cubran primero el valor de los intereses adeudados desde el año 2001, registrándose al 31 de diciembre de 2006 el saldo por cobrar de intereses de USD 330, cabe mencionar que en dicha reliquidación no se ha considerado cálculo alguno por los intereses de mora que debería pagar al no haber honrado a tiempo la obligación.

Al respecto, como la administración y contabilidad de URBA CLUB está a cargo del Grupo Asesor "CRITERIA" y debido a que han transcurrido más de 7 años y no se ha logrado recuperar los dineros adeudados a la compañía y en vista de que URBA CLUB está con iliquidez se debe tomar las acciones legales correspondientes a fin de que el Ing. Mieles cancele dicha obligación, al igual que todas las obligaciones pendientes de recuperar que adeudan los accionistas, dicha recuperación permitirá a la Administración de URBA CLUB, contar con recursos toda vez que los ingresos que genera son mínimos.

Con el propósito de cumplir con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías relacionado con el registro de las provisiones para cuentas incobrables se ha provisionado el valor de USD 2,063.77 se espera llegar hasta llegar al 10% del valor permitido por ley sobre las cuentas por cobrar.

ACTIVO FIJO:

- Se registra dentro de los activos el valor de USD 33.126.00 que corresponde al terreno, la casa de hacienda y a las oficinas 101 y 102, así como al valor de los gastos efectuados por las adecuaciones y mejoras de la propiedad registrando un valor de USD 51.505.76 y una depreciación acumulada de USD 19,426.48. *uf.*

- Los valores que se encontraba registrados en las cuentas Muebles y Enseres como Equipo de Oficina y de Computación, fueron depreciados en su totalidad ya que estos cumplieron con el tiempo previsto por ley para su depreciación, al momento se encuentran dados de baja de la contabilidad; se cuenta con un inventario levantado por CRITERI en el que se pone de manifiesto el estado y condición de dichos bienes.

PASIVO

- El pasivo registra un total de USD 11,669.05 que corresponde a obligaciones por cancelar por concepto de valores provisionados por beneficios sociales, resaltando el registro del valor adeudado a cancelarse al IESS por Aportes Personales y Patronales, así como Fondos de Reserva de los trabajadores, correspondiente a los años 2005 y 2006; se estimó un valor aproximado para el pago de multas y sanciones, el registro no incluye el valor adeudado al SRI, por patentes e impuestos prediales de los bienes inmuebles por años anteriores.

PATRIMONIO

- Se registra como capital el valor de USD 204.00 al respecto es muy importante mencionar que siguiendo el trámite de reactivación y los plazos autorizados por la Superintendencia de Compañías para aumentar su capital, ésta debe realizarse en el menor tiempo posible caso contrario nuevamente volverá a ser considerada como una compañía inactiva y entrará en proceso de liquidación, situación que no conviene a los intereses de URBA CLUB. Sin embargo por la informalidad de traspaso en las acciones, al mismo tiempo conforme el requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías deberá realizarse una disminución de capital.

Es decir el capital actual de 204 dólares equivalen a USD 0.04 centésimas por acción de dólar por acción la disminución se daría del capital por 64,40 dólares que corresponden a las 1.610 acciones que posee URBA CLUB a la fecha, por lo que el capital al disminuirse sería de 139,60 dólares, como la Superintendencia de Compañías exige que se aumente el capital a 800 dólares, este debe aumentarse mediante un depósito de 640 dólares en numerario es decir en efectivo, que debe ser pagado por todos los accionistas, sin que esto sea de obligación de los accionistas, por lo que el aumento se realizará con los socios que deseen realizar el pago del valor correspondiente en el monto que la administración determine para cada socio.

En la Cuenta Reservas se registra el valor de USD 2,928.33 que corresponde a la Reserva legal y Estatutaria, valores que no se han incrementado por las continuas pérdidas que la compañía ha tenido en los últimos cinco años, registrándose en la cuenta Reserva de Capital de USD 30,974.17 que también se mantienen en el mismo monto.

Se ha procedido a netear las utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores con las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores con el fin de presentar un balance que refleje la situación real de la compañía. *anf.*

El patrimonio se complementa con la pérdida generada en el ejercicio 2006 de USD 10,594.02 que se generó de un total de ingresos de USD 541.32 y de gastos de USD 11,135.34.

DEL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

- En los Ingresos podemos notar la falta de operatividad de la compañía que ha dejado de originar ingresos con los cuales se debería cubrir los gastos; evidenciándose ingresos por rendimientos financieros y dividendos de las acciones.
- En los gastos vemos reflejado el mayor rubro por los sueldos de los dos empleados, debiendo destacar también los gastos de depreciación de activos fijos y la provisión de cuentas incobrables, que es un registro contable

DE LAS ACCIONES

La Exigencia de la Superintendencia de Compañías para que se cumpla con el aumento de capital conlleva que la compañía pague el valor en numerario, es decir deposite la diferencia hasta alcanzar los 800 dólares, con lo cual podrá cumplir con su cometido; así como presentar la lista de socios debidamente depurados, es decir que se demuestre en forma apropiada quienes son los verdaderos dueños de las acciones, al respecto la Empresa Asesora de URBA CLUB, se encuentra realizando un estudio a fin de determinar la legalidad:

- De acuerdo con el libros de acciones a los socios fundadores y que se encuentran vigentes
- Las transferencias realizadas a través de la compra venta de acciones entre accionistas y terceros
- Las transferencias o cesión de acciones entre familiares por muerte o decisión del socio

de esta manera el Grupo CRITERIA, espera demostrar y dejar constancia en forma documentada sobre la legalidad de las transferencias y los verdaderos dueños de las acciones, por lo que de existir algún problema de tipo legal que no permita identificar al accionista dueño, la Administradora de URBA CLUB, a efectos de viabilizar la tenencia de acciones, aconsejará la manera más adecuada de dar solución definitiva a este problema con el fin de legalizar totalmente la propiedad de las acciones desde el inicio de la compañía, siendo obligación y responsabilidad de cada accionista demostrar la legal propiedad de sus acciones.

Para cumplir con este procedimiento, me permito someter a consideración de la Junta de Accionistas para que autorice el proceso de depuración, tomando todas las acciones que el Directorio considere necesarias y sea éste el que autorice las medidas que deberán ser tomadas tendientes a legalizar el aumento y disminución de capital, traspaso o venta de activos de la compañía y cualquier otra medida que beneficie a todos los accionistas y a la compañía.



JUICIOS

Resulta preocupante que URBA CLUB se vea avocada a una serie de problemas de orden legal por parte de las instituciones de Control, así como juicios por parte de los arrendatarios, por lo que se hace necesario que la Administración de URBA CLUB agilite las acciones legales correspondientes, con el propósito de defender el patrimonio y los intereses de la compañía y a su vez se exija el cumplimiento de las obligaciones que le permitan recuperar sus derechos. A la fecha se mantienen en trámite los siguientes problemas de orden legal y juicios.

- Problema de orden legal con del SRI en contra de URBA CLUB por falta de entrega y presentación de Anexos de Rentas desde el año 2002 hasta la fecha.
- Juicio de Civil en contra de URBA CLUB por parte del Señor Andrés Gómez demandando \$200.000 por adecuaciones y construcciones en la propiedad o la entrega del terreno.
- Juicio Instaurado por URBA CLUB al Arrendatario Andrés Gómez por falta de pago de los arriendos desde el 2005 en un monto de \$12000 hasta el 2006

CONCLUSION Y RECOMENDACIÓN FINAL

Dentro de mis responsabilidades como Comisario Titular, considero importante solicitar a ustedes aprovechando que contamos con el apoyo de una firma de Asesoría Integral como es La Empresa CRITERIA S.A. se realice un estudio de la Gestión Administrativa-Financiera a fin de que a todos los accionistas nos quede claro y a su vez se deslinde de cualquier tipo de responsabilidad de quienes en su momento fueron las directivas, en los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006. De acuerdo con la información que tengo sobre el manejo económico de URBA CLUB, este alcanzo a la cifra de 100 mil dólares que se obtuvo de la venta del proyecto ganadero, de la venta del bosque, de los dineros aportados por los accionistas, dicha cifra fue manejada en efectivo sin que se tenga a ciencia cierta un informe claro que permita saber que paso con los referidos recursos a partir del año 2000 hasta finales del año 2006, toda vez que fueron manejados por varias directivas, por la información de los balances de los años referidos se realizaron inversiones en Instituciones financieras que luego fueron cerradas, como Banco Popular, Banco de la Progreso, así como en otros instituciones bancarios, se compraron acciones en la Favorita y en la Cervecería Nacional, y otros papeles financieros, manejándose un monto de inversiones que superó los USD 60,000.00 así como se compraron las oficinas en un monto de 25,000 dólares, se hicieron prestamos en calidad de inversiones a terceros al igual que a directivos que bordean los 20 mil dólares, se realizo una inversión de USD 10 mil dólares en el Comisariato de la AEOI, que se perdió y que se según actas una Asamblea de Accionistas decidió amortizar la deuda en 5 años, manteniéndose al 31 de diciembre de 2006 un saldo pendiente, sin que a los directivos que realizaron la inversión se les haya responsabilizado por su manejo, esta serie de situaciones que me permito poner en conocimiento de los señores Asambleístas y que desafortunadamente no se ha podido conocer si las acciones tomadas por los directivos de turno permitieron conocer a ciencia cierta si los dineros invertidos y gastados fueron recuperados o utilizados apropiadamente, en *mp.*

beneficio de URBA CLUB, toda vez que la información presentada en los balances en los diferentes años no permite conocer su recuperación y si estas se contabilizaron o no, en virtud de que los balances cortados al 31 de diciembre de cada año, solo presenta saldos, sin que hayan podido demostrar los beneficios que le represento a URBA CLUB, más aún si tomamos en cuenta los resultados que se observan al 31 de diciembre de 2006 en los que se puede evidenciar que sus activos son mínimos, como son las oficinas así como tampoco se registra inversiones a corto plazo por algún monto significativo que le permita URBA CLUB contar con liquidez para poder solventar una serie de gastos que por gestión Administrativa y Financiera de los Directivos de turno, en los años 2000 al 2006, ha originado que en los actuales momentos URBA CLUB como compañía se vea avocada a su casi auto extinción y a la apropiación del activo más grande por parte de los arrendatarios, a esto se suma su total inactividad, los juicios del arrendatario, así como una serie de obligaciones incumplidas con las entidades de control como son la Superintendencia de Compañías, El SRI, El IESS, el Municipio tanto del Cantón Quito y Rumiñahui, situación por demás preocupante, toda vez que si bien es cierto se vienen dando los pasos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y exigencias por parte de CRITERIA, la empresa contratada como administradora de URBA CLUB, no es menos cierto que se requiere de recursos líquidos cancelar una cantidad de obligaciones en forma inmediata, por lo que me permito solicitar a la Asamblea General de Accionista al aprobar este informe resuelva:

1. Que los accionistas cumplan con lo resuelto en la Asamblea General de accionistas del 31 de agosto de 2006 y la firma CRITERIA proceda a recaudar el aporte de USD de 5 dólares por el número de acciones que cada accionista posea.
2. Se declare de plazo vencido todos los préstamos otorgados, debiendo la firma CRITERIA como administradora de URBA CLUB realizar todas a las acciones legales para recuperar los valores adeudados.
3. Se autorice a la Directiva para que encargue a la empresa CRITERIA el estudio y análisis Administrativo Financiero sugerido, por ser conocedora y estar bajo su responsabilidad la información de URBA CLUB, lo que le permitirá emitir un informe a presentarse a la Asamblea General de Accionistas con las conclusiones y recomendaciones, para su conocimiento y acciones del caso.
4. Para cumplir con este procedimiento, me permito someter a consideración de la Junta de Accionistas para que
5. Autorizar el proceso de depuración de las acciones en poder de URBA CLUB, de los socios, de terceros y de herederos tomando todas las acciones legales que la Administración de URBA CLUB, sugiera al Directorio y que considere necesarias, debiendo ser éste cuerpo colegiado quien autorice las medidas que deberán ser tomadas tendientes a legalizar el aumento y disminución de

[Handwritten signature]

capital, así como el traspaso o venta de activos de la compañía y cualquier otra medida que beneficie a todos los accionistas y a la compañía

Martha Guzmán

Ing. Martha Guzmán
COMISARIO TITULAR