

## **INFORME DE COMISARIO A LOS RESULTADOS ECONOMICOS PRESENTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 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 1º de enero al 31 de diciembre de 2007.

Una vez que los resultados presentados en cada una de las cuentas de los estados financieros demuestran la situación de la URBACLUB S.A., al respecto he procedido a realizar un análisis cuenta por cuenta del balance con el propósito de que los señores socios tengan un conocimiento cabal sobre los saldos que se presenta en cada una de las cuentas.

### **ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

Para elaborar los estados financieros correspondientes al ejercicio 2007, se tomó la información de las operaciones que generó URBACLUB, cuya documentación de las operaciones se encontraba en el archivo de la Compañía.

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

#### **ACTIVO**

##### **ACTIVO CORRIENTE:**

- La cuenta Bancos presenta un saldo de USD 16,734,53, el saldo que presenta corresponde a los valores recaudados por concepto del aumento de capital, recursos que servirán, de acuerdo a lo manifestado por la Administración, para cubrir obligaciones pendientes con el SRI y el Municipio.
- La cuenta "Caja Chica", al 31 de diciembre de 2007 registra un saldo de USD 100.00 y corresponde al valor asignado para gastos en efectivo que no superen los 30 dólares y que esta a cargo de la Administración de URBACLUB S.A.
- La cuenta "Inversiones" presenta un saldo de USD 2,336.00, que corresponde a las acciones de Supermercados La Favorita, acciones de la Cervecería Nacional y acciones en Tesorería; es importante señalar que, en el mes de febrero de 2007, se realizó la venta de 3536 acciones de Supermercados la Favorita a un a valor de USD 7.35 por acción, obteniendo el valor de USD. 25,989.60, recursos que fueron utilizados para cubrir un anticipo por los servicios de Reactivación de URBACLUB como Compañía, el pago de honorarios profesionales de los abogados para la defensa de juicios y demás tramites legales, pago de obligaciones con el SRI, Municipio y Superintendencia de Compañías.



- El Activo Corriente Exigible, registra un saldo de USD 20,390.21, que agrupa los siguientes conceptos:
  - *Clientes*: con un saldo de USD 627.2 que corresponde a un valor adeudado por el Señor Wilfredo Maldonado en concepto de arriendos de las Oficinas y cuyo cobro se realizará en el 2008.
  - *Cuenta "Arriendo por Cobrar de Andres Gomez"* con un saldo de USD 12,883.98, que corresponde a los arriendos adeudados por el arrendatario señor Andrés Gómez, por los años 2005 y 2006, no se ha incluido el valor correspondiente al año 2007 ya que se mantiene un juicio contra el arrendador por falta de pago; por esto, la Administración ha cuantificado el valor adeudado por concepto de arriendos del año 2007 para tomarlo en cuenta cuando se realice el cobro o se negocie con el arrendador, por lo que la cifra adeudada por este concepto alcanza la suma de USD 7.200.00 de acuerdo con lo dispuesto en las cláusulas del contrato, dicho valor no incluye intereses de mora por falta de pago.

Es importante recordar que la Directiva del año 2005 instauró un juicio de inquilinato a efectos de que el referido arrendatario cancele sus obligaciones.

- *Cuentas por Cobrar Socios*: Se registra un saldo de SD 3.587.24 que adeudan los señores accionistas por conceptos de cuotas, que no han cancelado y que se mantiene pendientes de cobro; no se han realizado acciones legales de ningún tipo para su recuperación pero es necesario que sobre el particular se tomen las acciones considerando que se esta realizando el aumento de capital.
- *IVA Compras para C.T.*: Registra una saldo de USD. 1,030.65, corresponde al valor retenido y que se liquidará en el mes de enero 2008.
- *Dividendos Cervecerías Nacionales*: con un saldo de USD. 81.00, que corresponden a los dividendos no cobrados por las acciones de la Cervecería que cambió de razón social y no fueron pagados por este motivo.
- *Cuenta Jaime Mieles*: registra un saldo de USD. 2,980, corresponde al saldo que adeuda el Ing. Jaime Mieles ex-Presidente de URBACLUB S.A., quien en el año 2000 se concedería un préstamo, habiendo realizado abonos al capital e interés durante el año; el Directorio de URBACLUB S.A. dispuso el cobro inmediato, sin embargo, la Presidencia llegó a un acuerdo para que cancele en forma mensual, sin que se haya cumplido con lo acordado, habiéndose recuperado en el año 2007 el valor de USD 1,350 que adeuda por el Capital y por intereses de mora calculados hasta el 2006; además, dentro de este rubro no está contemplado los intereses por mora correspondientes al año 2007.

*anf.*

- *Cuenta Provisiones Incobrables:* hasta el ejercicio 2007, se provisionó el valor de \$800.77 de acuerdo a la ley para que el gasto por provisión sea deducible.

#### ACTIVO FIJO:

- Se registra dentro de los activos el valor de USD 30,578.28, que corresponden a:
  - Cuenta "Edificios Casa de Hacienda" USD 5,390.37 y por "Adecuaciones y mejoras de la Casa de Hacienda" USD 21,736.47, a efectos de que se unifiquen los valores que corresponden a las adecuaciones y mejoras de la casa de hacienda, se efectuó el ajuste que permita demostrar el verdadero valor de la casa de hacienda registrándose en un monto de USD 27,126.00.
  - Terreno: USD 1,026.72
  - Oficinas 101 y 102, por USD 24,378.92,
  - Muebles y Enseres USD 52,86, que corresponden a los enseres que al momento cuenta URBACLUB S.A.
  - Depreciación acumulada de Activos Fijos Depreciables hasta el año 2007 por USD (22,007.06).

#### PASIVO

- El pasivo registra un total de USD 20.063.63 que corresponde a obligaciones por cancelar por concepto de:
  - Cuentas por Pagar USD 4,593.21 que corresponde a servicios de contabilidad, tributarios y legales.
  - Provisión Gastos de cuentas por pagar correspondientes al período 2007 por USD 6,007.62
  - Impuestos por Pagar el saldo de USD 6,630.47 por los siguientes conceptos:
    - ✓ IVA por Pagar y Retenciones por Pagar: USD 617.96, que se liquidará en el mes de enero de 2008, corresponde a las retenciones por los servicios adquiridos en diciembre.
    - ✓ Patentes por pagar USD 4,234.91, corresponde al valor adeudado desde el año 2005.
    - ✓ Impuestos Prediales y 1.5 por Mil que suman USD 1,777.6 adeudados al Municipio de Quito y del Cantón Rumiñahui.
  - Obligaciones con Empleados por USD 349,77.
  - Cuentas varias por pagar, corresponden a honorarios y dietas de directorio.
  - Garantía en Arriendo. Es el valor que Urbaclub tiene como garantía del arriendo de sus oficinas.

*anf.*

## **PATRIMONIO**

- “Capital Suscrito” el valor de USD 204.00; al respecto, es importante mencionar que a pesar de haber seguido el trámite de reactivación y los plazos autorizados por la Superintendencia de Compañías para aumentar su capital, no se han podido cumplir todavía. Uno de los temas que ha impedido dicho objetivo, es el estado del registro de las acciones y sus traspasos.
- “Aumentos de Capital”, con un saldo USD 224,00 registra el valor del capital suscrito para aumento de capital.
- Reserva Legal con un saldo de USD 36.9; hasta el año 2006.
- “Reservas de Capital” USD 30,974.17 y “Reserva Estatutaria”, con un saldo de USD 2,891.43 que se registran desde años anteriores.
- “Resultados de ejercicios anteriores”.- registran un saldo de USD 13,302.18; por un lado la cuenta “Pérdida de Ejercicios Anteriores” registra un saldo de USD -10,594.02 y por otra parte la cuenta “Utilidades no Distribuidas” con un saldo de USD 23,896.2, no se ha procedido a compensar 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.
- “Aportes Socios Futuras Capitalizaciones” con un saldo de USD 16,286.00; esta cuenta se apertura a partir de los aportes para futuras capitalizaciones de varios socios a finales del 2007
- “Utilidad del Período” generó una Utilidad durante el ejercicio 2007 de USD 1,044.55, como consecuencia de un total de ingresos de USD 33,663.45 y de gastos por USD 32,618.80.

## **DEL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

### **INGRESOS**

- En relación con los Ingresos la situación no mejora respecto a la productividad de la compañía, que no genera ingresos con los cuales se debería cubrir los gastos; los ingresos generados han sido producto de las siguientes actividades:

### **INGRESOS OPERACIONALES:**

- “Arrendamiento de hacienda” USD 701.55, que se cobra de acuerdo al contrato de 10 años al señor Gonzalo Salazar.
- “Arrendamiento de las Oficinas” un saldo de USD 2.045.74 que genera las oficinas durante el año 2007, a un valor de USD 280 mensuales; es de mencionar que las oficinas están en venta y que no se ha tenido oferentes, por lo que se seguirá insistiendo para encontrar un comprador; se busca vender al menos en el precio que se compro.

*inf.*

- "Otras Rentas" un saldo de USD 6,995 registra ingresos por arriendos del Señor Cesar Cangahuamín.

#### INGRESOS NO OPERACIONALES

- "Venta de Activos Fijos": registra la venta de los pocos bienes muebles totalmente depreciados que fue necesario vender cuando se desocupó las oficinas, de acuerdo con un inventario que reposa en los Archivos de la Empresa.

#### OTROS INGRESOS:

- "Utilidad en Venta de Acciones" USD 22,453.60, registra la venta de acciones de Supermaxi.
- "Dividendos Percibidos Locales" USD 1.142.4, corresponde a dividendos recibidos de Supermercados la Favorita.

#### GASTOS

- GASTOS DE PERSONAL, por un total de \$6,064.72 correspondientes a Sueldos y Salarios, Aportes al IESS, Fondos de Reserva, Gasto Décimo Tercero, Gasto Décimo Cuarto, Gasto Indemnización Empleada y Gasto Alimentación y Transporte.
- GASTOS ADMINISTRATIVOS por \$24.353.59, correspondientes a Honorarios a Miembros del Directorio, Gasto Servicios Administrativos, Contables y Tributarios, Impuestos, Contribuciones u Otros, Gastos Servicios Básicos, Gasto Suministros de Imprenta, papelería y otros, Gasto Trámites, Gasto Movilización, Gasto Mantenimiento y Reparaciones Activos Fijos, Gastos Bancarios, Depreciación Acumulada de Activos, Gasto Provisiones Legales, Gasto Provisión Cuentas Incobrables, Gasto Comisión Casa de Valores por Venta de Acciones y Gasto Bolsa de Valores por Venta de Acciones.
- GASTOS JUNTAS DE SOCIOS correspondientes a, Gasto Arriendo Sala Juntas, Gasto Publicidad Juntas, Gasto Alimentación y Refrigerio y Otros Gastos Locales.
- GASTOS JUDICIALES son aquellos conformados por: Gastos de Peritaje, Gastos Judiciales y Gastos Legales y Notariales.
- OTROS GASTOS, son los generados por la falta de pago o atraso en el pago de impuestos municipales y del SRI como son: Gasto Interés Pago de Impuestos y Gastos por Mora Pago de Impuestos

#### DE LAS ACCIONES REALIZADAS:

Por lo resultados obtenidos en el ejercicio 2007, se evidencia que la gestión realizada por la asesoría del Grupo CRITERIA, que está a cargo de la Administración de



URBA CLUB S.A., ha logrado reposicionarlo y devolver la confianza de los accionistas, quienes han realizado todas las acciones de acuerdo al convenio firmado, por lo que puedo manifestar la conformidad de las acciones realizadas y dar un voto de confianza para que siga con el proceso de aumento de capital de la compañía y se concluya con la liquidación de la compañía, con la venta de la hacienda y la entrega de los beneficios a los socios.

Es importante señalar que se están dando todos los pasos legales para el incremento de capital, se ha iniciado exitosamente la compraventa de las acciones, tanto de la 1610 que estaban en poder de URBA CLUB, como las 17.500 acciones producto del aumento de capital, proceso que ha concluido y con lo cual la compañía en los próximos días dejará concluido el tema del aumento de capital, proceso que está por terminarse en los próximos días, dejando de esta manera concluido el tema del aumento de capital, se finalizaría el convenio que se firmó con el grupo CRITERIA, para la reactivación de la compañía, la realización del aumento de capital, encontrándose pendiente el trámite de liquidación final que deberá darse una vez que se vendan los activos de URBA CLUB.

#### **LIQUIDACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

Como es de conocimiento de los señores assembleístas, la situación de la Compañía es preocupante, porque, si bien es cierto, se ha logrado reordenar y poner en marcha a la compañía, cumpliendo con todas las exigencias de los organismos de control como es el SRI, la Superintendencia de Compañías y cumplir con las obligaciones municipales y patronales, por otra parte se ve avocada a tomar acciones frente a las invasiones de las cuales es objeto la hacienda, a los problemas suscitados con los arrendatarios, así como por posibles disposiciones legales que podrían originar el cobro de más impuestos por terrenos baldíos y reajustes impositivos.

La situación expuesta, obliga a que se apoyen las acciones que viene emprendiendo la Directiva, para en el menor tiempo posible, llegar a concluir con la venta y liquidación de la Compañía, siendo necesario que la Directiva defina una propuesta, para que se lleve a cabo todas las acciones de tipo legal, administrativa y financiera, en las que involucre las debidas autorizaciones por parte del Municipio de Rumiñahui y se proceda a la venta de la hacienda, para posteriormente liquidarla buscando el mejor oferente y en las mejores condiciones económicas.

#### **RECOMENDACIONES**

1. Autorizar los ajustes contables correspondientes con el afán de seguir depurando el balance y que este en sus saldos contables en cada una de las cuentas del activo y pasivo y patrimonio presenten la realidad de la compañía
2. Es importante señalar que la recomendación presentada en mi calidad de Comisaría y que fuera aprobada por la Asamblea dentro del informe del Ejercicio 2006 y, en conocimiento que por falta de recursos no se ha realizado el estudio de la Gestión Administrativa-Financiera de los periodos 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007, a fin de que a todos los accionistas les quede claro y, a su vez se deslinde de cualquier tipo de responsabilidad de

*raf*

quienes en su momento fueron las directivas, tomando en cuenta la cantidad de recursos que en su oportunidad tuvo URBACLUB, me permito insistir en que dicha recomendación se cumpla cuando URBACLUB S.A. disponga de los recursos necesarios, situación que debería darse antes de su liquidación.



Ing. Martha Guzmán  
**COMISARIO TITULAR**