

Promociones Urasal S.A.
MEMORIA E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO
ECONOMICO 2011

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

PROMOCIONES URASAL S.A.

CIUDAD.-

De mis consideraciones:

Presento ante los señores accionistas la memoria de la gestión económica y financiera de la empresa al cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre de 2011

1.-Aspectos legales y societarios:

La compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**, es una compañía anónima constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Trigésimo de este cantón abogado Piero Aycart Vicenzini el veinte de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, inscrita en el Registro Mercantil el veintiocho de Diciembre del mismo año. Con fecha diecisiete de Octubre del dos mil nueve, se reunió la Junta General Extraordinaria de Accionistas que revisó los estatutos sociales y acordó la **RESCILIACION DE LA ESCRITURA DE REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA PROMOCIONES URASAL S.A. Y ESCRITURA DEFINITIVA DE REFORMA DE ESTATUTOS, SUCRITA EL 26 DE ENERO DE 2010**, ante el notario Vigésimo Cuarto del Cantón Guayaquil, Doctor Francisco Icaza Garcés e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 22 de junio de 2010.

El objeto social de la compañía, es dedicarse a la compra, venta y administración de predios urbanos o rústicos; a la promoción y desarrollo de actividades agrícolas en predios propios o de terceros; a la comercialización interna de productos agrícolas o del mar, en estado natural o industrializados; a la promoción y financiamiento de lotizaciones, urbanizaciones y edificios unipersonales y en propiedad horizontal; al negocio de agencias y representaciones de casas comerciales o industriales, nacionales o extranjeras; a actividades de hotelería y turismo. La compañía, para conseguir su objeto, podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la Ley, en relación a dicho objeto, inclusive intervenir como socia o accionista de compañías de personas o de capital.

Promociones Urasal S.A., cuenta con dos líneas de negocios instituidos y en pleno funcionamiento dentro de su único bien inmueble, su activo principal de producción, el Hotel Mí Casa, en esta Ciudad de Guayaquil, la primera línea dedicada al alquiler de 79 habitaciones, 3 plantas para estacionamientos y dos locales para expendio de alimentos ubicados uno del lado de la calle Primero de Mayo y el otro local del lado de la calle Quisquis. La segunda línea, el alquiler del área de la terraza para las antenas de la telefónica celular y fija de la compañía Conecel (CLARO).

2.- Su composición accionaria:

El capital social está constituido por ochocientos doce mil acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor nominal es de USD\$0,04, produciendo un capital suscrito y pagado de USD\$32.480,00, dicho paquete accionario ha sufrido modificaciones durante el presente periodo 2011. (VER ANEXO Nº 1 A CONTINUACION)

DISTRIBUCION DEL PAQUETE ACCIONARIO DE PROMOCIONES URASAL S.A

	RAZON SOCIAL/APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	CEDULA/RUC / PASAPORTE	# ACCIONES	% PART.	VALOR TOTAL (ACCIONES O PARTICIPACIONES)
1	INCOINTUR C.A	0990606927001	428	0.0500	17.12
2	INMOBILIARIA JAILUG C.A.	0990803005001	428	0.0500	17.12
3	LUCERO JARA GABRIEL OSWALDO	0920418738	6,139	0.7557	245.56
4	LUCERO JARA KENNY GERMAN	0919250274	6,139	0.7557	245.56
5	LUCERO JARA YADIRA ELENA	0923817969	6,139	0.7557	245.56
6	LUCERO LIMONES GLEN	464657905	6,139	0.7557	245.56
7	LUCERO LIMONES JESSICA ELIZABETH	096209539	6,139	0.7557	245.56
8	LUCERO LIMONES LESLYE KATHERINE	047828676	6,139	0.7557	245.56
9	LUCERO LIMONES MARIA SOLEDAD	L260-557-80-664-0	6,139	0.7557	245.56
10	LUCERO LIMONES NELSON	046822057	6,139	0.7557	245.56
11	LUCERO LIMONES RANDY KENNY	434957156	6,139	0.7557	245.56
12	LUCERO MOLINA NELSON GERMAN	0905657029	6,139	0.7557	245.56
13	LUCERO MOLINA SONIA PATRICIA	0905658696	6,139	0.7557	245.56
14	LUCERO PETAO GERMAN EDUARDO	0915286124	6,139	0.7557	245.56
15	LUCERO PETAO GINO MAURICIO	0915348379	6,139	0.7557	245.56
16	LUCERO PETAO KERIMA DEL CARMEN	0922336329	6,139	0.7557	245.56
17	LUCERO AVILES ALBERTO ENRIQUE	0915200315	16,222	2.0000	648.88
18	LUCERO AVILES DIANA ISABEL	0915201206	16,222	2.0000	648.88
19	LUCERO AVILES MARIELA BEATRIZ	0915202741	16,222	2.0000	648.88
20	LUCERO ENDARA ROSA MAYRA	0917454621	32,445	4.0000	1,297.80
21	LLERENA PICHIZACA BEATRIZ	0601538564	32,445	4.0000	1,297.80
22	LUCERO NUÑEZ JAIME EDUARDO	0906131073	32,445	4.0000	1,297.80

23	LUCERO NUÑEZ MA. ANITA DEL R.	0907541189	32,445	4.0000	1,297.80
24	LUCERO PETTAO MARIA DEL PILAR	0917088338	24,325	3.0000	973.00
25	LUCERO PETTAO EILING CRISTINA	0914943410	56,840	7.0000	2,273.60
26	LUCERO PETTAO MARIA ELENA	0911653152	48,720	6.0000	1,948.80
27	LUCERO PAREDES NELLY PATRICIA	0501181846	56,840	7.0000	2,273.60
28	LUCERO SOLIS HECTOR ENRIQUE	0500225354	85,946	10.5800	3,437.84
29	LUCERO SOLIS LUIS FELIPE	1800770743	85,946	10.5800	3,437.84
30	LUCERO SOLIS SEGUNDO TIMOLEON	1701589424	85,946	10.5800	3,437.84
31	HEREDEROS LUCERO S. JAIME OSWALDO	0902123678	85,949	10.5800	3,437.96
32	VASQUEZ PEREZ GENARO PATRICIO	0103055190	16,240	2.0000	649.60
TOTAL			812,000	100.00	32,480.00

3.- INFORMACION RELEVANTE DEL PERIODO:

La compañía se encuentra intervenida desde el 6 de Diciembre 2007, de conformidad con la Resolución 07-G-UA065 emitida por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, representada por el Ab. Juan Trujillo Espinel, por estar incurso en las causales de intervención prevista en los ordinales 2 y 3 del Art. 354 de la Ley de Compañías. Siendo su actual Interventora la Eco. Fátima Gallegos Chacón nombrada mediante resolución No. SC-IJ-G-100041 del 15 de octubre de 2010 otorgada por el Ab. Humberto Moya González, la Eco. Gallegos no es funcionaria de la institución de control.

Con fecha 4 de octubre de 2010 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía aprobó mi nombramiento como Gerente General de Promociones Urasal S.A., encontrándome en funciones desde entonces.

Con fecha 29 de diciembre 2011 se publicó por la prensa la convocatoria a Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía a celebrarse el 12 de Enero de 2012 para tratar como primer punto del orden del día la **DISOLUCION ANTICIPADA Y POSTERIOR DISOLUCION DE LA COMPAÑIA PROMOCIONES URASAL S.A.** La junta por mayoría de los presentes esto es 50.20% votó en contra de la disolución anticipada y posterior disolución de la compañía Promociones Urasal S.A., no dando paso a la misma.

4.- SITUACION FINANCIERA Y ECONOMICA

Aunque la Administración de Promociones Urasal S.A., en lo que corresponde al ejercicio económico del año 2011, se encuentra al día en el pago de obligaciones con Proveedores, SRI, IESS. Se han tenido que realizar convenios de pagos con la Superintendencia de Compañías por contribución societaria año 2010, con el Municipio de Guayaquil por el pago de Impuestos

Prediales año 2011. Faltaría por firmar convenios de pago para cumplir con: Impuesto 1.5 por mil por los años 2009, 2010 y 2011, Patente Municipal de los años 2010 y 2011, Contribución Societaria de la Superintendencia de Compañías año 2011, además de los gastos operativos propios del giro del negocio, dentro de un ajustado presupuesto mensual. (VER ANEXO Nº. 2 A CONTINUACION)

ANEXO NO. 2 DE LOS PAGOS QUE SE DEBIERON HONRAR EN EL AÑO 2011 AL MUNICIPIO POR IMPUESTO PREDIAL, 1.5 POR MIL Y PATENTE MUNICIPAL; SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS; ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2011 PAGOS QUE SE DEBERAN REALIZAR EN EL AÑO 2012 QUE AFECTARAN EL ESTADO DE RESULTADOS DEL AÑO 2012.-

<u>MUNICIPIO DE GUAYAQUIL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2011</u>	<u>USD\$10.554.17</u>
<u>IMPUESTO 1.5 POR MIL AÑOS 2009 Y 2010</u>	<u>USD\$10.835.87</u>
<u>IMPUESTO PATENTE MUNICIPAL AÑOS 2010 Y 2011</u>	<u>USD\$10.359.03</u>
<u>CONTRIBUCION SOCIETARIA SUPERCIAS AÑO 2011</u>	<u>USD\$ 876.40</u>
<u>SALDO DEL PAGO DEL 1ER ANTICIPO AL IMP. A LA RENTA 2011</u>	<u>USD\$ 5.878.75</u>
<u>TOTAL</u>	<u>USD\$ 38.504.22</u>

El 24 de agosto de 2011 se solicitó convenio de pago del primer anticipo del Impuesto a la Renta concerniente al mes de julio del año 2011 por un valor de USD\$ 12,321.13 dólares del total de USD\$ 24,642.26 dólares, el 10 de octubre de 2011 previa Resolución del SRI 109012011RCDE024837 se aprueba el primer convenio de pago por USD\$ 12,321.13.

El saldo del primer anticipo del convenio de pago del Impuesto a la Renta del año 2011 por cancelar hasta junio del año 2012 es de USD\$ 6,444.38 más intereses.

Para el segundo pago del anticipo del Impuesto a la Renta del año 2011 correspondiente a septiembre del mismo año por USD\$ 12,321.13 dólares más intereses, se firmará un nuevo convenio con el S.R.I. en el año 2012. (VER ANEXO Nº 3 A CONTINUACION)

ANEXO NO. 3 DEL PAGO DEL 1ER ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2011

<u>PAGO DEL 20% ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2011</u>	<u>USD\$ 2.464.23</u>
<u>1ER PAGO 25 NOVIEMBRE AÑO 2011</u>	<u>USD\$ 1.707.26</u>
<u>2DO PAGO 23 DICIEMBRE AÑO 2011</u>	<u>USD\$ 1.707.26</u>
<u>TOTAL</u>	<u>USD\$ 5.878.75</u>

En noviembre del año 2011 luego de haber pagado la contribución societaria a la Superintendencia de Compañías correspondiente al año 2010, se firmó el nuevo convenio de pago por contribución societaria año 2011 por USD\$2,462.1, se pagaron la cuota inicial y la primera cuota en el mes de diciembre por un valor de USD\$876.40 dólares el saldo USD\$1,655.92 dólares se terminará de cancelar hasta el mes de mayo 2012.

En el caso del SRI, luego de un análisis de la Cuenta I.V.A. cobrado, por parte del Ing. Jorge W. Ortega Sierra, Contador General actual de la compañía, se obtuvo el valor adeudado al Fisco por concepto de IVA y Retenciones en la Fuente **por declaraciones hechas en cero (0) por la anterior administración de la Ing. Luz Marina Saavedra Gómez, es de US\$40,390.46 dólares por el periodo comprendido de marzo a septiembre 2010, sin considerar multas e intereses.** En los meses de septiembre y octubre del año 2011 la administración actual canceló con sustitutivas al SRI los meses de diciembre 2009 y febrero de 2010 respectivamente. En el mes de julio de 2011, la Ab. Ridella Izurieta en representación del Seguro Social inició las gestiones jurídicas de cobro en contra de Promociones Urasal S.A., por incumplimiento del pago de las planillas de aportaciones de los meses de junio y julio del año 2010 más el pago de ajuste a las planillas, intereses y honorarios, el 27 de julio 2011 Promociones Urasal S.A. Canceló el título de crédito - 31425791 del IESS transferido a trámite coactivo por el valor de US \$6,198.54 dólares, dejando saneados y al día los pagos al IESS demostrando así la intención de la compañía de cumplir con las obligaciones de garantizar la atención médica y servicios tales como préstamos quirografarios y retiros de fondo de reservas de empleados y trabajadores que fueron desatendidos por la anterior administración de la Ing. Luz Marina Saavedra Gómez (VER ANEXO NO. 4 A CONTINUACIÓN)

ANEXO NO. 4 DE LOS PAGOS QUE SE DEBIERON HONRAR EN EL AÑO 2010 AL MUNICIPIO, S.R.I, IESS, SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, PERO QUE FUERON REALIZADOS EN EL AÑO 2011.-

MUNICIPIO IMPUESTO PREDIAL AÑO 2010	USD\$12.180.46
GLOSA IESS JUNIO Y JULIO DE 2010	USD\$ 6.198.54
CONTRIBUCION SOCIETARIA SUPERCIAS AÑO 2010	USD\$ 2.646.42
S.R.I. SUSTITUTIVA A IVA Y RET.EN LA FUENTE AÑO DIC. 2009	USD\$ 6.464.61
S.R.I. SUSTITUTIVA A IVA Y RET.EN LA FUENTE AÑO FEB. 2010	USD\$ 5.667.46
TOTAL	USD\$ 33.157.49

5.- SITUACION LEGAL

* En el mes de marzo 2011 la administración terminó de cumplir con el pago de la deuda del Banco del Pacifico y el levantamiento respectivo de la hipoteca que pesaba sobre el edificio del Hotel Mi Casa, propiedad de Promociones Urasal S.A.

* Con fecha 21 de abril de 2011 el Juzgado Décimo de Garantías Penales del Guayas, dentro del juicio penal No. 09260-2009-053 instaurado en contra de Carlos Astolfo Bernal Reyes, Jaime Oswaldo Lucero Solís y Jorge Joaquín Almendárez Cruz, notifica a las partes el Abandono del Recurso de Apelación propuesto por el Fiscal Dr. Pedro Intriago Leones.

Esta administración, acogiendo la recomendación del C.P.A. Héctor Alfredo Briones Trelles, Comisario Principal de la compañía, en cuanto al existir una providencia en firme dictada por los Jueces de la Segunda Sala de lo Penal y Tránsito de la Corte Provincial de Justicia, a estos valores se dé el tratamiento que corresponda en la contabilidad (provisionar en cuenta

Incobrable y cruzar luego contra reserva de capital, con la implementación de las NIIF) a fin de que no representen egresos en el pago del Impuesto a la Renta.

Debo señalar, que el tratamiento que se dio a esta cuenta, redujo este mismo valor a la **CUENTA RESULTADOS 3-4-00-00-000** cuyo monto de Utilidades Ejercicio Anterior 3-4-11-00-000 era de **USD\$ 83.494.05** y quedó **reducido a USD\$ 13,416.52.**

En diciembre del año 2009, el Juez Décimo Tercero de Garantías Penales de Guayas dio paso a la demanda presentada en ese entonces por el **Ing. Luis Emilio Olives Vallejo** Presidente y Representante Legal de la compañía **OLIV'S S.A.**, entabló el **Juicio Penal Privado Nº 2348-2009** por supuesta estafa en la figura de abuso de confianza por el incumplimiento de pago de varias facturas constantes en diferentes valores económicos. Según consulta realizada en su momento al Ab. Claudio Edison Chilán Parrales, quien luego del análisis respectivo, consideró que el juez debería inhibirse en razón de la materia por considerarla una acción netamente civil y no penal.

Debo manifestar que en el año 2011 se dieron acercamientos y se mantuvieron conversaciones con el Ing. Luis Emilio Olives Vallejo a fin de dar por terminado este juicio, quien al principio mostró apertura al dialogo de llegar a un acuerdo amistoso extrajudicialmente, para finalmente desconocer el acuerdo e insistir con el pago de los supuestos **USD\$7,000.00** dólares adeudados por la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**

Al momento este juicio no ha sido impulsado por el demandante; esta administración considera oportuno que a futuro se encargue esta defensa de la compañía al Ab. Claudio Edison Chilán Parrales.

6.- DE LAS CUENTAS POR COBRAR.-

* La Administración de Promociones Urasal S.A., ha iniciado las gestiones legales, para el cobro de un pagaré por **US\$614,276.60** (más intereses de mora) extendido por la compañía **TURLATINO S.A.** a nombre de **PROMOCIONES URASAL S.A.** el mismo que se haya vencido desde el 31 de diciembre de 2010. Esta deuda nace en marzo de 2005, luego de que Promociones Urasal S.A. gestionará un préstamo con el Banco del Pacífico por **US\$500,000.00** dólares (Incluyen 3 operaciones de crédito), dicho monto fue entregado en su totalidad a **TURLATINO S.A.**, para la construcción de un parque acuático en el Cantón Salinas de la Provincia de Santa Elena. A los actuales administradores de **TURLATINO S.A.**, se les advirtió que iniciaría los trámites legales para la recuperación de estos valores. En comunicación del **10 de octubre de 2011** propusimos que como abono al pago de esta deuda, entreguen a la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**, como dación de pago, algunos de los bienes que se encontraban liberados de propiedad de la compañía **TURLATINO S.A.**, lo que no fue aceptado por los actuales administradores siendo estos vendidos, sin entregar un solo centavo como muestra de buena voluntad para la cancelación de la deuda, por esta razón la administración se vio obligada en el mes de **noviembre 2011** a iniciar las gestiones legales correspondiente ante los tribunales de justicia a fin de precautelar y salvaguardar los intereses de la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**

* Cuenta por cobrar a Jorge Joaquín Almendarez Cruz por USD\$8.008.00 dólares

* Cuenta por cobrar Ing. Luz Marina Saavedra Gómez por USD \$6.107.59 dólares

De acuerdo a la recomendación del C.P.A. Héctor Alfredo Briones Trelles, Comisario Principal de la compañía, estas dos últimas cuentas que serán conocidas por la Junta, salvo que resuelvan lo contrario deberían ser provisionadas en cuentas Incobrables y con la implementación de las NIIF se cruzarían contra Reserva de Capital.

7.- DE LAS CUENTAS POR PAGAR.-

* Se realizó el pago total de los honorarios adeudados al Ing. Juan Teodoro Herrera Silva Ex – Interventor de la compañía PROMOCIONES URASAL S.A. de dos facturas por USD\$ 386.40 y USD\$ 1.656.00 dólares cuya suma da un total de USD\$2.042.40 dólares.

* El saldo de la deuda pagado al BCO. PACIFICO en el año 2011 por el préstamo realizado a la compañía TURLATINO S.A. fue de USD\$ 6,433.20 dólares.

* Desde el mes de septiembre 2011 la compañía PROMOCIONES URASAL S.A., se haya registrada en la CENTRAL DE RIESGO por el incumplimiento del pago de las deudas contraídas en la administración de la Ing. Luz Marina Saavedra Gómez tanto a los Almacenes Pycca como con la operadora de telefonía móvil OTECEL S.A.

* El 15 de noviembre de 2011 la compañía PROMOCIONES URASAL S.A., se vio en la necesidad apremiante de firmar un convenio de pago por 8 meses con la Ab. Lidia Mendieta Gallardo representante jurídico de ALMACENES PYCCA, en la suma de US\$4.272.37 dólares; el 26 de noviembre de 2011 se pagó la cuota inicial por un valor de USD\$534.05 dólares y el 26 de diciembre la primera cuota de USD\$534.05 dólares, la diferencia de las 6 cuotas restantes por un valor de USD\$3,204.30 dólares de este convenio se terminan de pagar en el mes de Junio de 2012.

* En el mes de diciembre 2011 previa negociación con el Sr. Juan Carlos Falconí de la Empresa PRACTUM se canceló la deuda con OTECEL a través de un adendum negociado por US\$1.285.22 dólares extinguiéndose la deuda con esta operadora móvil.

* En el mes de diciembre se registraron los intereses, concerniente a un préstamo mercantil por USD\$30.000,00 dólares celebrado en febrero 2009 entre PROMOCIONES URASAL S.A. con la Sra. Martha Córdova de Lucero, el valor total de los intereses adeudados hasta diciembre 2011 sumaban USD\$12,697.61 dólares, deuda que también fue desatendida por la anterior administración procediendo hasta diciembre del mismo año a pagar USD\$10,200.00 dólares y el 12 de enero de 2012 se pagó el saldo de USD\$2,497.61 dólares; a partir de enero 2012 se procederá a liquidar los intereses correspondientes al año 2012, procurando que a corto plazo luego de honrar las deudas pendientes de pago, se abone al capital para reducir el valor de los intereses (VER ANEXO Nº 5 A CONTINUACION)

ANEXO NO. 5 CUENTAS X PAGAR DEUDAS BANCO DEL PACIFICO, OTECEL, ALMACENES PYCCA, INTERVENTOR JUAN HERRERA SILVA, INTERESES PRESTAMO DE LA SRA. MARTHA CORDOVA DE LUCERO REALIZADOS EN EL AÑO 2011.-

BANCO DEL PACIFICO	USD\$ 6.433.20
OTECEL S.A.	USD\$ 1.285.22
ALMACENES PYCCA	USD\$ 1.068.10
INTERVENTOR JUAN TEODORO HERRERA SILVA	USD\$ 2.042.40
INTERESES PRESTAMO SRA MARTHA CORDOVA DE LUCERO	USD\$ 10.200.00
TOTAL	USD\$ 21,028.92

8.- De la contratación de la Auditoría Externa al Ejercicio Económico del año 2011

* Con fecha 12 de enero de 2012, la junta general resolvió contratar los servicios profesionales del C.P.A. Daniel Fernando Martínez Pilay de la empresa auditora **ACMAN Cía. Ltda.**, para realizar la auditoría a los balances del ejercicio económico del año 2011. El 30 de enero del mismo año el C.P.A. Daniel Martínez presentó su renuncia a realizar la auditoría del ejercicio económico, procediendo a convocar una nueva junta para el viernes 24 de febrero 2012 la misma que resolvió contratar los servicios profesionales del **C.P.A. Ing. Com. Manuel Villamarín Zavala** para que realice la auditoría externa a los balances del ejercicio económico del año 2011 de esta compañía, por un valor de USD\$2,000.00 más I.V.A.

9.- De la contratación de la C.P.A. Bella Chaguay Aldás para que trabaje en las observaciones realizadas por la Empresa Auditora Auditax al Ejercicio Económico del año 2009.

* Acogiendo lo resuelto por la junta general extraordinaria del martes 4 de mayo de 2010, en lo concerniente al encargo de que "El Gerente trabaje sobre las observaciones realizadas en el informe por la compañía auditora", las mismas observaciones que también fueron recogidas en el informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros del año 2010 en el párrafo de énfasis y que fuera motivo para que la empresa Auditing & Taxes Auditax C. Ltda., se abstuviera de expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2010, y que fueran motivo para solicitar ante la Superintendencia de Compañías se las consideren como nuevas causales de intervención por parte de la Interventora de la compañía Eco. Elsa María de Fátima Gallegos Chacón, esta administración contrató los servicios profesionales de la C.P.A. Bella Chaguay Aldás quien realizó el trabajo correspondiente al año 2009, por un valor de USD\$1,200.00 dólares más I.V.A.

Mientras que el C.P.A. Ing. Com. Jorge Washington Ortega Sierra, Contador General de la compañía, trabajó en el Párrafo de Énfasis de la Auditoría Externa del año 2010.

Una vez realizado el trabajo de ajuste y reclasificación de las cuentas en el balance 2009 recogido y sugerido en su momento en el informe de auditoría externa presentado por Auditax Cía. Ltda., se obtuvo un incremento de las utilidades en el estado de resultados del año 2009, en US\$6,972.97 dólares.

Debo mencionar que una vez realizados los ajustes y reclasificación de las cuentas del balance de los años 2009, 2010 y 2011, acogiendo las recomendaciones del Comisario Principal de la compañía CPA. Héctor Alfredo Briones Trelles y del Auditor Externo de la compañía Ing. Com. CPA. Manuel Ángel Villamarín Zavala, el Ing. Jorge Washington Ortega Sierra, Contador General de la compañía procederá a realizar las sustitutivas a los formularios 101 del Impuesto a la Renta correspondiente a estos años ajustados.

10.- De la contratación de las coberturas contra Incendio – Todo Riesgo; Robo; Equipo Electrónico; Rotura de Maquinaria (2 ascensores); Responsabilidad Civil.

* Con fecha 29 de noviembre 2011 la administración inició contactos con el broker Ing. Com. Edgar Javier Landín Barros, agente de seguros de la empresa Landín & Asociados para que presente las mejores ofertas en cobertura de seguros a fin de garantizar la operación del negocio, que la compañía se encuentre protegida ante la probabilidad de siniestros que llegaran a ocurrir. A la junta se irá con las propuestas para que conozcan y resuelvan sobre la contratación de la cobertura.

11.- Del Informe Técnico de la Falla Estructural del Edificio presentado por el Ing. Jorge Manzano Vela y de la propuesta del Ing. Civil Fernando González Vásquez.

* En mayo de 2011 se conoció de la denuncia interpuesta ante el Municipio de Guayaquil por parte de los accionistas Ab. Jaime Oswaldo Lucero Solís, Germán Eduardo Lucero Petao e Ing. Gabriel Oswaldo Lucero Jara quienes alegando que las instalaciones presentaban fallas en su estructura que podían causar perjuicios en contra de terceros, solicitaron la clausura del establecimiento hasta que no se solucionaran las fallas estructurales del edificio.

De haber sido aceptada por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, la denuncia presentada por ellos, habría significado la más terrible de las injusticias al haber tenido que cerrar las puertas del negocio y mandar a media calle a la desocupación a la miseria sin el sustento económico a 20 familias de trabajadores del Hotel Mí Casa.

Favorablemente para el hotel y sus trabajadores, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil no dio paso a temeraria denuncia y luego de la inspección realizada por el Arq. Guillermo Salado, Inspector de Justicia y Vigilancia y sustentados con base al informe técnico del Ing. Jorge Manzano Vela, quedó demostrado que el hotel no representa un peligro inminente como se quiso hacer creer desde un principio al Municipio del Cantón Guayaquil.

En junio de 2011 el Ing. Civil Fernando González Vásquez presentó un presupuesto referencial para solucionar la falla estructural del edificio estimado en US\$51,897.12 dólares que incluiría la elaboración de los planos, trámites ante el municipio y la construcción de lo proyectado que incluiría material y mano de obra. Como se señala en líneas anteriores, la compañía aún mantiene cuentas por pagar, por lo que no fue posible cumplir con los trabajos necesarios para solucionar la falla estructural que presenta el edificio en la fachada de la calle Primero de Mayo, por lo que sería necesario acudir al endeudamiento mediante la obtención de un crédito ante uno de los entes financieros locales.

12.- De la contratación del Reglamento Paritario de Seguridad e Higiene del Hotel Mí Casa.

* En el mes de Septiembre de 2011, se recibió la visita del Inspector del Ministerio de Relaciones Laborales Ab. Carlos Alberto Zambrano Pin, quien dentro del pedido de Inspección Integral **0198-TD-2011-CAZP** solicitó presentación de documentación general entre estos incluidos los Reglamentos Interno de la empresa así como el Paritario de Seguridad e Higiene, so pena de tramitar el expediente administrativo correspondiente.

El Hotel Mí Casa tiene en uso el Reglamento Interno pero no el Reglamento Paritario de Seguridad e Higiene por lo que se tuvo que contratar los servicios profesionales del Ab. Paulo Carriel Valdez, quien lleva adelante la obtención de este reglamento ante el Ministerio de Relaciones Laborales, cumpliendo con mantener la documentación laboral pertinente al día.

13.- De las utilidades acumuladas de los Accionistas de la Compañía Promociones Urasal S.A.

Con fecha 16 de septiembre de 2011 la administración recibió comunicación escrita de los señores accionistas María Elena, María del Pilar y Eiling Lucero Pettao; Mariela y Diana Lucero Avilés; Germán, Gino y Kerima Lucero Petao; Gabriel, Yadira y Kenny Lucero Jara quienes solicitaban en su escrito, el pago de utilidades correspondiente al año 2009, basaban su pedido en la resolución aprobada que consta en el Acta de la Junta General Extraordinaria de la compañía Promociones Urasal S.A., celebrada el 4 de mayo de 2010 en el punto número cuatro de la convocatoria resolvió **"Se aprueba por unanimidad que las utilidades generadas en el ejercicio económico del año 2009 se paguen a partir de Agosto del año 2010 según disponibilidad de dinero una vez se haya concluido el préstamo del Banco del Pacífico"**. A los señores accionistas con comunicación cursada el 21 de septiembre de 2011 se les hizo saber oportunamente, que habiendo la compañía PROMOCIONES URASAL S.A., culminado con un año en pérdidas por USD\$43,667.61 dólares y heredado deudas que no pagó la anterior administración de la Ing. Luz Marina Saavedra Gómez, mal podría falsear y alentar algo que la compañía no podía cumplir en esos momentos.

Pero, como he sabido manifestar en varias ocasiones, **"No es afán de la administración actual el desconocer el pago de las utilidades acumuladas de los años anteriores a los señores accionistas de la compañía PROMOCIONES URASAL S.A."**, tanto es así que luego de los ajustes, movimientos contables y reclasificación de cuentas a los estados financieros cerrados al 31 de diciembre de 2009, afectando la cuenta denominada CUENTA A COBRAR Nº 1-1-13-04-001 y regularizando la CUENTA DE RESULTADOS en la cantidad de USD\$ 70,077.53 dólares, estos ajustes realizados por la C.P.A. Bella Chaguay Aldás, al cierre del cierre del Ejercicio Económico del año 2009 dio como resultado que esta cuenta se reverse y vuelva a quedar como estaba en un principio por USD\$ 98,160.24 dólares.

También recordemos que estos ajustes y reclasificación de cuentas fueron autorizados en la misma resolución de la Junta General Extraordinaria convocada e instalada legalmente el 4 de mayo de 2010 que en el punto número tres de la convocatoria luego de conocer el Informe de Auditoría Externa de la empresa Auditing & Taxes, aprobado por los presentes que representaron el 99.89% del paquete accionario, encargaron a la Gerente General de esa época Ing. Luz Marina Saavedra Gómez **"Trabaje sobre las observaciones realizadas en el**

informe sobre la auditoría de los estados financieros del año 2009", los mismos que no fueron resueltos por ella.

Entonces pregunto, ¿Cómo, se puede tan siquiera pensar que esta administración no protege los intereses de los accionistas de la compañía PROMOCIONES URASAL S.A.?

14.- Ventas.-

La base de nuestros ingresos es la facturación por servicios de habitaciones, que representan aproximadamente el 90%. De acuerdo a las ventas de habitaciones de los meses de Enero a Diciembre del año 2011 han representado un promedio de venta mensual en el año de USD\$33,031.00 dólares, si bien es cierto que comparativamente los ejercicios de años anteriores, representaban mejores ingresos también no deja de ser cierto que el mercado de venta de habitaciones se ha incrementado considerablemente con la presencia de nuevos hoteles. También debo recordarles a los señores accionistas que aproximadamente 15 años no se destinaron recursos para invertir en la remodelación y pintura de las instalaciones interna y externa del hotel; renovación de equipos que cumplieron su ciclo de vida y que acumulan depreciaciones en alrededor del 100%. Propongo seguir trabajando como hasta ahora lo hemos hecho, buscar mejores nichos que representen más ingresos de ventas sin tener que sacrificar nuestros recursos operativos, seguir honrando poco a poco las deudas atrasadas, seguir incrementando las ventas, posicionarnos en la mente del consumidor, contratar capacitadores que enseñen nuevas y mejores técnicas de ventas al personal en general del hotel, destinar y optimizar mejores recursos para invertir en publicidad del hotel, presupuestar más recursos para remodelación; pintura y compra de nuevos equipos para las instalaciones, todo esto podría ayudar que las ventas mejoren a corto plazo.

15.- De la presentación de las cuentas anuales 2011

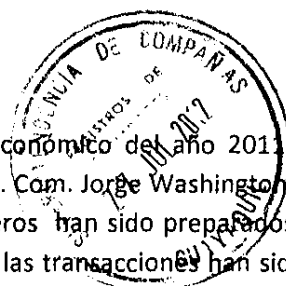
Conforme lo dispone el artículo 263 de la Codificación de la Ley de Compañías del Ecuador vigente, presento el informe sobre mi administración, la misma que comprende el periodo, desde el 1 de enero hasta el 31 de Diciembre 2011 del ejercicio económico 2011.

La compañía cumple con su objeto social; sus libros tales como Actas de Juntas Generales, Libro Talonario de Acciones y Accionistas, Libros Contables son llevados y custodiados en forma adecuada.

La Compañía posee las respectivas licencias para el uso de programas informáticos, por lo tanto se ha dado cumplimiento a todas las normas inherentes a la Propiedad Intelectual y derechos de autor.

De los estados financieros:

Una vez cumplido el cierre del ejercicio económico del año 2011 con la preparación del balance del año 2011 por parte del C.P.A. Ing. Com. Jorge Washington Ortega Sierra Contador General de la compañía, los estados financieros han sido preparados en estricto apego a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, todas las transacciones han sido realizadas atendiendo las regulaciones, técnicas administrativas, financieras, tributarias que rigen en el Ecuador para este tipo de organizaciones.



- **Principios contables:**

La contabilidad de la Compañía se presenta de acuerdo a Normas Ecuatoriana de Contabilidad, aplicándose los principios contables de general aceptación en el Ecuador.

- **Provisiones:**

Debido a que en el año 2011 la administración siguió realizando pagos por deudas atrasadas, se tuvo que comprometer los recursos del año 2011 impidiendo de esta manera canalizar y optimizar el presupuesto operacional en beneficio de compras de más equipos eléctricos, colchones, muebles, pintura de fachada, etc., se ha cumplido con convenios de pagos la cancelación de deudas atrasadas que mantiene la compañía, lo que manifiesta el deseo de sanear a largo plazo estas deudas evitando comprometer la funcionalidad de la compañía por deudas heredadas. **Las provisiones no incluyen cálculos de Jubilación Patronal.**

El ejercicio económico del año 2011, arroja una utilidad de USD\$ 7.21, este resultado se muestra alentador con referencia al año 2010, más aún que con menos ingresos recibidos por ventas de habitaciones se logró optimizar el gasto operativo y el pago de **muchas de las deudas heredadas de la administración de la Ing. Luz Marina Saavedra Gómez**; que no han permitido invertir como lo mencioné anteriormente con el presupuesto operativo (compra de televisores, aires acondicionados, reposición programada de calentadores de agua, lencerías, renovación de muebles para las habitaciones, camas, etc.) lamentablemente la competencia desleal de ciertos hoteles que sin ética alguna bajan precios en las habitaciones y con la inauguración casi a diario de hoteles con nuevas y mejores instalaciones equipadas con televisores y aires acondicionados nuevos han ocasionado la desertión de un cierto grupo de clientes, se estima que con los ingresos que se obtengan en el próximo año se puedan implementar ciertas mejoras en las habitaciones con el fin de ajustar el costo de venta al público, para lograr una recuperación en los ingresos para el próximo ejercicio económico.

- ***ASPECTO ECONOMICO - INGRESOS Y GASTOS:**

La gestión de la administración, durante el ejercicio económico del año 2011, se orientó a intentar maximizar los ingresos, reducir los gastos y pagar las cuentas pendientes, de tal manera que en el mes de octubre 2011 se desglosó el I.V.A. del costo de las habitaciones logrando un ligero incremento en el precio de venta al público de las habitaciones, se buscó atender sólo las estrictas necesidades de la empresa sin que con esto se ponga en peligro la operación o giro del negocio, también debo manifestar que la limitante de la falta de liquidez nos impidió la oportuna mejoras en ciertas áreas del hotel, anhelo de esta administración.

Los ingresos operacionales obtenidos durante el año 2011 fueron por **USD\$477,795.46** dólares, desglosados de la siguiente forma:

us \$

INGRESOS

Por Hospedaje	352,034.72
Por Parques	43,147.22
Por Ventas del Bar	25,623.80
Por Alquiler de Locales y Terraza	47,982.06
Por Venta de Preservativos	3,029.59
Por Ventas Varias	805.01
TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES	472,622.40

Otros Ingresos no Operacionales	5,173.06
---------------------------------	----------

TOTAL INGRESOS

477,795.46

COSTO DE VENTAS

Costo de lo Vendido

15,182.72

GASTOS OPERACIONALES

		%
Gastos del Personal	134,072.41	29.43
Servicios Externos	77,415.05	16.99
Servicios Básicos	61,275.15	13.45
Depreciaciones	106,662.66	23.41
Amortizaciones	3,060.09	0.67
Impuestos y Contribuciones	5,431.06	1.19
Mantenimiento y Reparaciones	22,296.71	4.89
Otros Gastos	42,478.84	9.32
Gastos del Bar	2,865.60	0.63
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	455,557.57	100.00

GASTOS NO OPERACIONALES

Gastos Financieros

7,047.96

TOTAL GASTOS

462,605.53

UTILIDAD DEL AÑO 2011

7.21



LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA SE CLASIFICAN DE LA SIGUIENTE MANERA

Caja -Bancos	5,084.67
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	11,254.95
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	692,362.13
Provisión de Cuentas Incobrables	2,881.37
Inventarios	6,697.25
Cuentas por Cobrar al Fisco	68,269.13
Otras cuentas por cobrar	1,009.93
Activos Fijos	2,627,767.41
Depreciación Acumulada	518,765.17
Cuentas por Liquidar	6,466.76
TOTAL DEL ACTIVO	2,897,265.69

LOS PASIVOS DE LA EMPRESAN SON LOS SIGUIENTES:

Cuentas por pagar a Proveedores	13,139.98
Empleados Nóminas y Beneficios	9,104.93
Cuenta por pagar al IESS	4,998.82
Cuenta por pagar al Fisco	109,572.80
Municipio de Guayaquil	5,211.52
Superintendencia de Cías.	1,449.23
PYCCA S.A.	3,204.27
Depósito en Garantía Alquiler de Locales	672.00
Pasivos no corrientes Largo Plazo	31,897.61
TOTAL DEL PASIVO	179,251.16

PATRIMONIO: CAPITAL Y RESERVAS

Capital social	2,480,000.00
Reserva Legal	12,704.02
Reserva de Capital	2,574,663.06
Resultados Acumulados	98,160.24
TOTAL PATRIMONIO	2,718,007.32



Señores Accionistas, estas son las cifras que se manejaron durante el ejercicio económico del año 2011, esta es la realidad de la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**, compañía que fue mal administrada, descuida por más de 15 años, que sigue intervenida desde hace 4 años, todo esto, de conocimiento general de los propios accionistas, así la heredé con muchos más pasivos y muy pocos activos.

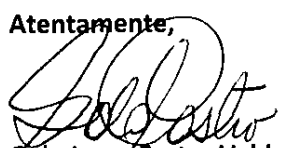
Estos logros significativos en la recuperación de la compañía no son sólo míos, pertenecen también al Contador General de la compañía **Ing. Com.CPA. Jorge Washington Ortega Sierra**; al **Asistente Contable Julio César Avilés Lino**, al grupo de accionistas que laboran supervisando y controlando se cumplan con las directrices de la administración en las diferentes áreas de ventas y publicidad, atención al público, camareras y limpieza, mantenimiento y seguridad.

Mención aparte es el reconocimiento y agradecimiento de esta administración a la **Eco. Elsa María de Fátima Gallegos Chacón**, Interventora de la compañía quien con su experiencia y con la implementación de los respectivos controles contables coadyuvó con la recuperación de la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**

Finalizó mi reflexión manifestando que esta administración cumplió y realizó las gestiones pertinentes ante los organismos de control y fiscalización, señores Accionistas de la compañía **PROMOCIONES URASAL S.A.**, pongo a consideración de ustedes el presente informe.

Guayaquil, 1 de Junio de 2012

Atentamente,


Galo Isaac Castro Valdez

Gerente General

PROMOCIONES URASAL S.A.

