PROMOCIONES URASAL S.A.

MEMORIA E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ECONOMICO 2008

1.- Actividad de la empresa

Promociones Urasal S.A., es una compañía anónima constituida el 20 de Diciembre de 1988. cuyo objeto social 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 o en propiedad horizontal; al negocio de agencias y representaciones de casas comerciales o industriales, nacionales o extranjeras.

Tradicionalmente y pese a no cumplir estrictamente con el objeto de su fundación. 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 Mi Casa. en Guayaquil 1) Alquiler de Habitaciones 2) Alquiler de sitios de parqueo y locales comerciales

2.- Base de presentación de las cuentas anuales 2008

a) **Imagen fiel:**
Los estados financieros han sido preparados en estricto apego a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, todas las transacciones han sido realizadas atendiendo a las regulaciones técnicas, administrativas, financieras, tributarias que rigen en el Ecuador para este tipo de organizaciones.

b) **Principios Contables:**
Se aplicaron los Principios Contables de general aceptación en el Ecuador. y aparentemente, no existe ninguna violación a los principios que produzca alguna incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados de Promociones Urasal S.A. en el año 2008

3.- Distribución de resultados

Bases de Reparto		**Importe**
Utilidad contable	$	42.342,64
Impuesto a la Renta	$	(10.913,53)
Participación Trabajadores	$	(7.703,67)
Total.....	**$**	**23.725,44**

Distribución

A Reserva Legal- Obligatoria	$	2.372,54
Total liquido a distribuir	**$**	**21.352,90**

La Junta debe decidir la distribución de dividendos considerando lo que menciona el artículo 297 – inciso cuarto:

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Luciano Lopez
GUAYAQUIL

PROMOCIONES URASAL S.A.

MEMORIA E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ECONOMICO 2008

"De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general."

Por lo que mi sugerencia es que una vez que la Junta General de Accionistas, acuerde la distribución de utilidades, y que luego que los accionistas adquieran frente a la compañía un derecho de crédito para el cobro de los dividendos que le correspondan (Art. 209 LC-Doctrina 112), se aplique el valor correspondiente a los anticipos recibidos que constan en los saldos contables para cada accionista.

4.- Normas de Valoración y Registro:

El Método contable utilizado: Acumulativo o de valores devengados, es el método de contabilización empleado, que registra los ingresos cuando se genera el derecho (valores al cobro) y registra los egresos cuando se incurre en la obligación (pasivo)

El control Interno: Como procedimiento se efectúa el control previo al compromiso y al desembolso al realizar el trámite o flujo normal de las operaciones y transacciones financieras.

Créditos no comerciales.- Existen recogidas en los estados financieros tres obligaciones Hipotecarias Comunes, con Tasas de interés re-ajustables, obtenidos con Garantía Personal y Solidaria del Señor Jaime Oswaldo Lucero Solís, y con Garantía real Hipoteca Abierta, Anticresis, y prohibición voluntaria de enajenar el Inmueble "HOTEL MI CASA" de propiedad de Promociones Urasal S.A., para garantizar sus propias obligaciones y las obligaciones de la compañía Turlatino S.A., a favor del Banco del Pacífico (Panamá) S.A.,

Dichos valores aparentemente fueron transferidos para ser usados en la construcción y puesta en marcha del Parque Acuático en Salinas, por lo que los Estados Financieros reflejan la Cuenta por Cobrar a Turlatino S.A.

Provisiones.- Únicamente se consideran las de realización inmediata o a corto plazo en relación a los trabajadores. No incluye Cálculos de Jubilación Patronal.

Ingresos y Gastos.- La gestión se orientó a intentar maximizar los ingresos y reducir los gastos atendiéndo a las estrictas necesidades de los negocios sociales, pero también con la limitante de la falta de liquidez que siempre impidió la oportuna cancelación de nuestras obligaciones.

VENTAS	626,493.02
GASTOS DE ADMINISTRAT. Y DE VENTAS	554,378.84
GASTOS FINANCIEROS	29,771.54
TOTAL GASTOS	584,150.38
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES	42,342.64

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Luciano López
GUAYAQUIL

PARTICIPACION TRABAJADORES	7,703.67
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	34,638.97
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	10,913.53
UTILIDAD LIQUIDA RETENIDA POR DISTRIBUIR	23,725.44

5.- El capital social.- está constituido por ochocientos doce mil acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor nominal es de $0.04, produciendo un Capital suscrito y pagado de $32.480,00. Dicho paquete accionario no ha sufrido modificación alguna durante el presente período.

6.- Otra información

Desde el mes de Abril de 2008, y hasta la fecha de la suscripción del presente informe, PROMOCIONES URASAL S.A., se encuentra intervenida por disposición del Intendente de Compañías de Guayaquil, Ab. Juan Trujillo Espinel,- El actual Interventor es el Ing. Juan Herrera

Estamos solicitando un convenio de pago con la Subsecretaría de Turismo del Litoral, por la contribución Especial del uno por mil de los Activos Fijos correspondiente a los años anteriores que no han sido cancelados a la fecha, sin los cuales los servicios corren peligro de ser clausurados tanto por la intendencia o por la Subsecretaria de Turismo.

Aspecto económico

1.- El Estado de Situación final al 31 de diciembre de 2008

Activos Totales	$ 3'171.023,74	100%
Pasivos	$ 140.262,17	12%
Patrimonio	$ 2`813.436,13	88%

Aparentemente se observa una empresa sana por la fortaleza de su patrimonio, dado que representa el 88% en relación al activo total; pero si aplicamos una medida más estricta como se puede observar en la relación del **Capital de trabajo** , esto es Activo Corriente $178.488,15 menos Pasivo corriente, $217.325,24 nos arroja un valor en rojo de ($38.837.19), este valor negativo, es el déficit de Capital de trabajo, que tiene Promociones Urasal S.A. paran financiar normalmente sus gastos operacionales.
Esta situación es ratificada también como se conoce en el ámbito financiero por la **Razón acida,** la cual indica que Promociones urasal S,a,, apenas dispone de $0.82 para cancelar $1,00 cada dólar de deuda que posee, Vale señalar entonces que la compañía depende estrictamente del ingreso diario para así mismo financiar la operación. (Entiéndase que si no entra un solo usuario al hotel, no hay como pagar la operación del día) por que existe una acentuada iliquidez.

Recursos Humanos

Es importante mencionar que actualmente Promociones Urasal S.A., para le ejecución de su operación cuenta con 39 empleados de planta y con servicio de contabilidad externa

PROMOCIONES URASAL S.A.

MEMORIA E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ECONOMICO 2008

66.67% - Hotel Mi Casa – 26 Empleados:- (23 operativos y 3 administradores)
25.64% - Oficina: 10 Ejecutivos (1 Presidente, 1 Vice-Presidente, 1 Gerente, 2 Directores, 1 Medico Residente, 1 Coordinador General, 1 Director de Operaciones, 1 Asist. De Presidencia, y 1 Asistente de Vicepresidencia)
7.69% - Oficina: 3 Personal de Apoyo.- 1 Asistente administrativo, 1 Mensajero, 1 Asistente de Jefatura de Operaciones.

Debo comunicarles que actualmente, existen por parte del personal operativo (hotel) reclamos extraoficiales en corredores, pero suficientemente justificados por parte del personal, por abuso de horas extras y más aun atrasos y hasta falta de pago, o más bien por pago indebido, con la consecuente falta de aportes a la seguridad social obligatoria, en perjuicio de los trabajadores pero también a la compañía.

Lo único que a mi entender queda es intentar solucionarlo de forma urgente por que se está formando una bomba de tiempo que seguramente en el futuro podría costar mucho dinero a la empresa y por ende ocasionar un perjuicio a los accionistas – Se esta formando el tercer turno.

Señores Accionistas, no se quienes, y desde cuando ni por que tomaron esas decisiones, pero debo decirles enfáticamente que No tiene sentido economizar en los gastos de personal (recurso más importante de la empresa) si el resultado es una prolongada e innecesaria huelga, o una onerosa e infranqueable demanda con graves repercusiones económicas en la empresa y por ende a los accionistas.

Vale anotar que, el hecho de haber obviado afiliaciones y pagos de beneficios, no claudica puesto que los derechos de los trabajadores son irrenunciables, consecuentemente siempre existirá una cuantiosa contingencia laboral. Es de anotar que esta administración ha eliminado las relaciones laborales informales y casi el 100% de los trabajadores se encuentran afiliados.

FACTORES LEGALES

Producto de la orden de Intervención por parte de la Superintendencia de Compañía, se descubrió una cuenta corriente en el banco de Guayaquil, la cual se desconocía su existencia, esto se convirtió en una denuncia ante la Fiscalía Districtal de Guayaquil y Galápagos, habiendo ya superado la etapa de indagación previa y se determinó que existe delito, por lo que actualmente, se encuentra tramitando en el Juzgado Décimo de lo Penal, una Causa por el Delito de Estafa perpetrado en el cobro ilegal sistemático de mas de 170 cheques , fondos retirados de la cuenta corriente 108575-1 del Banco de Guayaquil. Estos retiros indebidos se produjeron desde el 2005 hasta septiembre del 2007, y cuyo monto acumulado supera Setenta mil dólares y que supuestamente fueron suscritos por el Accionista y anterior Presidente de la compañía Jaime Oswaldo Lucero Solís, conjuntamente con el anterior Presidente y también anterior Gerente Señor Carlos Astolfo Bernál Reyes, y quien los cobraba regularmente era supuestamente el anterior Gerente y empleado de la compañía el Señor Jorge Joaquín Almendarez Cruz.
Esa cuenta aparentemente entre otras fuentes, se nutria con el valor que se cobraba con cheques a nombre de la compañía por el servicio de parqueo, el que no se registraba ni contable ni extra contablemente en la compañía, menos en los libros de Promociones

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Jaime López

Urasal S.A., pero si se los egresaba sin justificación ni recibos de la compañía mediante el método descrito anteriormente.
El Juez Décimo de lo Penal del Guayas, en el Juicio No. 0926020090539, ha determinado que se trata de Delito de apropiación indebida, y se aceptó la petición del Señor Fiscal sobre la medida cautelar de los imputados es decir la orden de prisión preventiva, pero el juez ha considerado esta orden de prisión como una medida excepcional, la ha aceptado, pero ha dictado la medida alternativa de acuerdo a la Constitución, y al art. 171 numeral 3ero. Del CPP por el momento los involucrados tienen Prohibición de salir del país o de arraigo.

OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES:-
En cumplimiento a las obligaciones que nos impone a los Gerentes la Carta de Constitución y la Ley de Compañías en su Art. 263.- Los administradores están especialmente obligados a:

1. Cuidar, bajo su responsabilidad, que se lleven los libros exigidos por el Código de Comercio y llevar los libros a que se refiere el Art. 440 de esta Ley;

Debo indicar que he notado que la compañía no ha querido ex profeso invertir en Sistemas y Procedimientos administrativos, dado que tiene renuencia a invertir en sistemas de computación y utilizar Programas de Gestión propios, no se si por desconocimiento de los temas de control y/o por ahorros poco significativos, pero a mi particular criterio es necesario que se apueste por la tecnología, ya que la mayoría de los organismos de control, exigen actualmente incluirse en medios tecnológicos actuales.

VENTAS
La facturación de nuestros servicios, ha venido decayendo progresivamente SI COMPARAMOS CON EJERCICIOS ANTERIORES, esto tiene su explicación en la baja demanda del servicio de los clientes que se viene reduciendo por la desventaja competitiva que tenemos frente a nuevas y lujosas ofertas de habitaciones que da la competencia cercana. Con desazón debo reconocer que nuestro servicio no se ha renovado, ni menos mejorado la atención. Dado que existen nuevos y mejores opciones en nuestra rama para la clientela. .-

Si queremos recuperar las ventas, es necesario reunir recursos frescos de los accionistas para aplicando técnicas de mercado, luego de reinvertir en remodelar recepción, habitaciones, ect.). sembremos nuevamente la confianza de más usuarios que acudan a nuestras instalaciones.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Luciano López
GUAYAQUIL

ORGANIZACIÓN ASPECTO CONTABLE
Promociones Urasal S.A., ha venido atravesando por una severa crisis ADMINISTRATIVA, y el desconocimiento de los administradores eventuales justamente ha permitido la anarquía contable, que podría considerarse ya casi como normal en esta compañía, si se entiende que la anterior administración de los Señores

Bernal y Armendáriz, dejó todo en desorden e incluso desaparecieron todo vestigio de que existan libros, registros, informes clasificados, estadísticas, etc.

En los seis primeros meses del año2008 , mientras se asentaba la administración de la Ing. Pilar Lucero Pettao, también pese a sus buenas intenciones, prácticamente , el resultado de la contabilidad fue desastroso, improductivo ,tal es así que a mi llegada a la compañía no se había logrado nada, por lo que puedo decir con gran pena que el resultado de la gestión administrativa contable había sido negativa y tendía a cero, dado que por la anarquía de la información existente, la pobre disposición de los recursos, y probablemente la mala selección del personal, sin fundamento técnico y con pobre remuneración frente a la dura tarea exigida, agravado por que para abaratar más aún, (nótese que no estoy en desacuerdo en relación al ahorro), se las encargaba a la misma persona, en lote por las tres compañías. Estos hechos habían provocada que dicha gestión sucumba, falle, se pierda tiempo, se diluyan las acciones y había provocado también confusión y hasta pérdida de documentación de soporte, además del abandono abrupto e intempestivo de los profesionales encargados de la tarea que tuvieron 2 equipos contables hasta el mes de Junio del 2008.

Aprovecho señores accionista para dejar constancia que pese a que los estatutos, la Ley señala que el gerente será el responsable de la veracidad del contenido de los estados financieros y demás información contable, nuevamente, se ha suscitado cambios en el equipo contable ya que el contrato con la compañía anterior venció el mes de enero 2009, dejando la información contable, al 31 de diciembre del 2008.

El equipo que en estos momentos labora, en mi opinión muy particular considero que no ha sido ni evaluado ni calificado, por quien tiene verdaderamente la responsabilidad asignada por Ley y por los Estatutos, sino más bien, en otras palabras dicho equipo ha sido contratado por decisión de la presidencia y los demás accionistas gobernantes. con lo cual soy enfático en **deslindar responsabilidades** que se deriven de esta unilateral acción.

Según la Ley que rige en materia Societaria, debo insistir: **que salvo mi responsabilidad como administrador** por actos u omisiones, ya que esta no se extiende a aquellos que, estando exentos de culpa, hubieren hecho constar su inconformidad ,hecho que estoy denunciando directa y personalmente ante ustedes señores accionistas en el máximo organismo de la compañía como es la Junta General de Accionistas de PROMOCIONES URASAL S.a..,

Acciones Administrativas y Logros Alcanzados.-

Se produjo un ahorro importante al reemplazar por una póliza de seguros por robo, el servicio que otorgaba la compañía de Servicios de Guardianía, que lo único que hacia era proporcionar uno o dos Guardias de Seguridad que cobraba alrededor de 1500 mensuales, increíblemente representaba un 30% mas que el actual gerente únicamente para acompañar al mensajero a retirar el valor de las ventas y luego acompañarlo al banco a entregar el deposito.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Lucrecia López
GUAYAQUIL

Además, como medida para incremento de ventas logramos habilitar el cobro con tarjeta de crédito en el hotel, logrando así ampliar el segmento de consumidores de nuestros servicios, para el efecto se firmo un contrato con Medianet, banco internacional, logrando captar el segmento de tarjeta habientes de todos los tipos de visas y crédito si de banco territorial, lo cual nos ha venido significando un incremento en las ventas de cerca de $ 800 mensuales adicionales a los cobros en efectivo que tradicionalmente se efectuaban desde el mes de septiembre de 2008.

A fin de eliminar la carga administrativa en la elaboración de roles y el riesgo que significa para el empleado y la empresa, el tener que pagar en efectivo se suscribió un convenio con el banco internacional para el pago de los sueldos con su servicio de internomina el cual beneficia al empleado ya que con la cuenta que la compañía le abrió en dicho banco, puede acceder a créditos y beneficios que el banco le otorgue, medida que fue ofrecida a varios accionistas, pero que rechazaron, en todo caso el sistema se puso en marcha y solo duro hasta el mes de febrero del año en curso ya que por motivos de cambios en el equipo contable por decisión de los señores accionistas se retrocedió al sistema de pagos anterior rehusándose a la modernidad a la que normalmente se debería encaminar una empresa.

Se logro un acuerdo con los empleados del hotel por el pago de las utilidades del ejercicio fiscal 2007, pactándose el pago en tres partes de las cuales se han pagado dos, pese a la crisis de iliquidez que ha venido afrontando la empresa.

En repetidas ocasiones, Se logro también evitar las clausuras que con el carácter de inminentes se cernían sobre el hotel por los consabidos atrasos en la información y el no pago a tiempo de las declaraciones tributarias, societarias, y de las demás entidades de control (subsecretaria de turismo, intendencias de policía, de compañía, SAYCE, etc.), superando también la imposibilidad de ordenar la emisión de facturas por no estar en lista blanca.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA

Es necesario que la Junta indique a los accionistas cual es su rol en el manejo de los negocios de la compañía, cuales son sus derechos y obligaciones y hasta donde llegan las atribuciones de los accionistas por más que participen de la administración.

Con la finalidad de proporcionar liquidez a la compañía los accionistas deberían analizar la posibilidad de proveer financiamiento temporal para mejorar la posición financiera.

La Junta debería analizar y autorizar luego de una valoración técnica, la venta de Activos productivos e improductivos, con el efecto de proveer liquidez a la compañía, procurar rentabilidad para sus accionistas.

Guayaquil, 31 de Marzo de 2009

Ing. Miguel Washington Espinoza Hernández
GERENTE

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Eucciano López
GUAYAQUIL

PROMOCIONES URASAL S.A.
Oficinas: Los Ríos 609 y Primero de Mayo – Cond. Orellana piso dos – Telf.2294981 – 2286667
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, 02 de Junio del 2009

Señores.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones.

Por medio de la presente y tengo a bien comunicarle a ustedes que el Representante legal de la compañía PROMOCIONES URASAL S.A. a la presente fecha es el siguiente:

* Ing. Miguel Espinoza Hernández C.I. # 090617583-1

Sin otro Particular me despido de ustedes agradecimiento de antemano su valiosa ayuda

Atentamente,
PROMOCIONES URASAL S.A.

Ing. Miguel Espinoza Hernández
GERENTE

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 JUN 2009
Luciano Lopez
GUAYAQUIL