

Playa Grande, 10 de marzo de 2026
A la Asamblea General Ordinaria de Socios
Asociación Civil Playa Grande Yachting Club

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de mi designación como Comisario Principal y conforme a las disposiciones establecidas en el Código de Comercio, los Estatutos Sociales de la Asociación (Reforma del 07 de diciembre de 2024) y las Normas Interprofesionales para el Ejercicio de la Función de Comisario, presento el Informe Anual correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Este informe evalúa la gestión administrativa y financiera de la Junta Directiva.

La única Asamblea celebrada en el período fue la Asamblea General Ordinaria de socios de fecha sábado 29 de marzo de 2025.

RESUMEN DE REUNIONES DE JUNTA DIRECTIVA

En el ejercicio de mis funciones de vigilancia, he asistido a las sesiones de la Junta Directiva. Las actuaciones de la Junta Directiva están registradas en veinte (20) actas, que van desde la 21 a la 40, disponibles para su asentamiento en el Libro de Actas de Reunión de Junta Directiva del Club.

EVALUACIÓN ADMINISTRATIVA Y REGISTROS LEGALES

Conforme a lo estipulado en el Art. 32 del Código de Comercio, se realizó la inspección de los libros obligatorios:

- **Libros de Actas:** Se constató que la última acta de Asamblea asentada en libros formalmente es la del 10 de abril de 2022 y la última protocolizada ante el Registro Público corresponde a la del 19 de marzo de 2022. Por su parte, el Libro de Actas de Junta Directiva presenta su último asiento formal el 10 de septiembre de 2020. A pesar que las actuaciones posteriores constan debidamente suscritas y archivadas, se observa un rezago administrativo en el asentamiento de los libros legales. Al respecto, esta Comisaría verificó la relación de gestiones y trámites realizados por la Consultoría Jurídica, constatando los avances efectuados ante el Registro Público para la regularización de las actas pendientes.

- **Estructura de la Comisaría:** Se deja constancia de que, al cierre del ejercicio y a la fecha de este informe, el cargo de Comisario Suplente se encuentra vacante.
- **Fuerza Laboral:** Al cierre del ejercicio, la Asociación cuenta con 101 trabajadores, observándose el cumplimiento de los apartados para indemnizaciones laborales según la LOTT.

EVALUACIÓN ADMINISTRATIVO-FINANCIERA

He mantenido una relación profesional con los auditores externos, **González, Valdez & Asociados – Contadores Públicos S.C.**, analizando los estados financieros y el sistema de control interno.

Los aspectos más relevantes del ejercicio son:

- **Resultados del Ejercicio:** Se reportaron Ingresos Operacionales de Bs. 306.858.539 frente a Gastos Operativos de Bs. 391.617.370, resultando en un **Déficit del ejercicio** de Bs. (57.904.029).
- **Morosidad:** Al cierre del ejercicio 2025, se observa una gestión de cobranzas efectiva, se redujo el saldo de cuentas por cobrar a socios de US\$ 156.308 en 2024 a US\$ 76.686 al 31 de diciembre de 2025.
- **Verificación de Proceso:** Mediante una inspección directa, validé el ciclo de cuentas por cobrar, confirmando la eficiencia en la diversificación de canales, la frecuencia de contacto y la personalización de las gestiones. Destaco la integración técnica de la cobranza con los protocolos de control de acceso y seguridad en puerta, así como la administración de acuerdos y convenios de pago.
- **Control:** Se consultó a los auditores sobre el alcance de las pruebas de cumplimiento en el ciclo de contrataciones, específicamente sobre la partida de Mantenimiento y Reparaciones, confirmando la existencia de expedientes y comparativos de ofertas.
- **Estados Financieros:** Incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de movimientos en las cuentas de patrimonio y el estado de flujo de efectivo, mi evaluación se basó en el informe preparado por la firma de Contadores Públicos independientes González Valdez & Asociados, quienes realizaron la auditoría para el año fiscal 2025. Los papeles

de trabajo y el informe de los Auditores Externos deben considerarse parte integral de este informe. El informe de los auditores concluyó que los estados financieros se presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela. Sin embargo, los valores de los terrenos y construcciones del Club no corresponden a los valores actuales de mercado.

EVALUACIÓN ESTATUTARIA

Mi evaluación se basa principalmente en las deliberaciones presenciadas en las reuniones de la Junta Directiva.

En cuanto a la ejecución presupuestaria, se observó un esfuerzo por ajustarse a lo aprobado en la Asamblea de marzo de 2025, aunque las variaciones macroeconómicas y la recaudación en moneda nacional generaron desviaciones en la ejecución presupuestaria programada.

La Junta Directiva ha dado cumplimiento a la Responsabilidad Social, ejecutando programas de salud y mejoras para empleados, así como donaciones y asistencia a instituciones de la comunidad.

DENUNCIAS DE LOS SOCIOS Y ASUNTOS ESPECIALES

Durante el cierre del período y los eventos posteriores, se recibieron y gestionaron las siguientes comunicaciones:

- **Reclamación Sector Tenis:** El 07 de febrero de 2026, socios frecuentes al área de tenis manifestaron su disconformidad respecto al desarrollo habitacional en áreas colindantes a las canchas. Esta Comisaría solicitó por escrito la paralización preventiva del vaciado de placa en la zona colindante a las canchas de tenis el 09 de febrero de 2026, medida que fue ratificada en reunión de Junta el 10 de febrero de 2026 para evaluar la reubicación de la obra.
- **Desconocimiento de Reforma Estatutaria:** El 27 de febrero de 2026, ocho (8) socios (incluyendo expresidentes) presentaron denuncia formal cuestionando la validez de la reforma de estatutos de 2024, alegando falta de registro y discrepancias en los lapsos de convocatoria, entre otros. Al ser una controversia de fondo jurídico, se recomienda que la Junta Directiva exponga su posición técnica basada en el informe de Consultoría Jurídica recibido.

- **Proyecto Habitacional PGYC:** Se realizó seguimiento al contrato privado de concesión suscrito el 26 de noviembre de 2025 con la empresa Inversiones Desarrollos Turísticos PG C.A. (plazo de 15 a 20 años). Requiere reconciliación de datos por discrepancias de metraje entre el presupuesto, la memoria y el contrato. No se establece un mecanismo claro de cálculo de determinación de tarifa. La Fase 1 (18 habitaciones), está terminada, pero sin uso ya que a la fecha de este informe carece de conformidad de uso y patente comercial. Las dos canchas de pádel han sido reprogramadas para mayo de 2026. La planta eléctrica no tiene fecha establecida.

RECOMENDACIONES

Basado en lo anterior, recomiendo a la Asamblea de Socios:

1. Aprobar la gestión administrativa de la Junta Directiva y los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025.
2. Solicitar a la Junta Directiva el seguimiento debido a las gestiones de protocolización ya iniciadas, a fin de formalizar el registro de las actas de asamblea pendientes y garantizar la plena seguridad jurídica institucional.
3. Instar a la Junta Directiva a realizar una revisión integral legal y técnica del contrato de concesión del proyecto habitacional. El objetivo primordial de esta revisión es asegurar que las cláusulas estipuladas salvaguarden plenamente los intereses patrimoniales y operativos del Club, garantizando además su debida formalización ante las instancias notariales correspondientes. Asimismo, se considera un paso fundamental mantener a la masa societaria debidamente informada sobre los términos y alcance del contrato de concesión del proyecto habitacional.
4. Condicionar el avance de las fases 2, 3 y 4 del proyecto habitacional a la presentación de planos definitivos para cada fase.


José Ramón Alizo García
C.P.C. N.º 42.987
Comisario Principal