

INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas de INMOBILIARIA PALVI C.A.

En cumplimiento de la nominación como comisario principal que me hiciera Inmobiliaria Palvi C.A. y lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1993 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado al 31 de Diciembre del 2013.

He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgué necesario investigar, así como los informes de los Auditores externos de la Compañía.

Así mismo, he revisado el Estado de Situación de Inmobiliaria Palvi C.A. al 31 de Diciembre del 2013 y sus correspondientes estados de resultados integral, de patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. La administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas emitidas durante el año 2.013, así como las normas legales vigentes.
2. Las convocatorias a Juntas Generales de Accionistas, se realizaron de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.
3. Los expedientes de las Juntas Generales y la lista de asistentes se conservan de acuerdo con la Ley.
4. He revisado los libros de actas de la Junta General, el libro de accionistas y acciones, los mismos que cumplen con las disposiciones de los artículos 176, 177 y 246 de la Ley de Compañías vigente.
5. He revisado el cabal cumplimiento de las disposiciones incluidas en el artículo 279 de la Ley de Compañías, por lo tanto el alcance de este informe es el de formarme una opinión de los Estados Financieros en base a revisiones. Al respecto no ha llegado a mi conocimiento de alguna situación la cual debiera ser informada.
6. La preparación de los Estados Financieros de Inmobiliaria Palvi C.A. es responsabilidad de su administración, y fueron preparados en base a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno delineado y supervisado por la Gerencia, para la preparación de estados financieros libres de errores materiales.



7. El sistema de control interno contable de Inmobiliaria Palvi C.A., tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Gerencia de una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecuten de acuerdo con autorizaciones de la Gerencia y se registren correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

8. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las políticas contables de la Compañía fueron basadas en las NIIF. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bases de Presentación.- Los Estados Financieros de Inmobiliaria Palvi C.A. están compuestos por los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, estados de resultados, estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

a) Bancos

Incluye activos financieros altamente líquidos y depósitos.

b) Propiedades

Los rubros incluidos en esta partida se encuentran valuadas al costo de adquisición y constituye un vehículo de propiedad de la compañía.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan directamente a resultados del periodo en que se generaron.

Las propiedades y equipo son evaluadas anualmente a fin de determinar si han sido sujetos de pérdidas por deterioro, en tal caso se determina un valor residual para realizar el cargo a resultados por el valor neto; si el activo fue revaluado se reconoce como una disminución en la revaluación.

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada y su valor residual. La vida útil estimada utilizada para el cálculo de la depreciación es de 5 años para vehículos.

c) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se presentan al costo de adquisición.

d) Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

e) Beneficios a empleados

La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, razón por la cual no mantiene provisiones por participación a trabajadores, jubilación patronal y desahucio.

f) Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

g) Impuestos

El impuesto a la renta del período se carga al estado de resultados y proviene del: a) impuesto corriente; que está basado en la utilidad gravable multiplicado por la tasa fiscal vigente en el año y b) impuesto diferido; se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía genere utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce por las diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Tasas tributarias:

Según el Código de la producción, suplemento de RO No. 351, definió la tasa de impuesto a la renta para el 2012 en un 23% y para el 2013 en adelante el 22%.

Según Ley de Fomento Industrial, suplemento de RO No. 583, definió que la tarifa del impuesto a la salida de divisas ascienda al 5% y sea utilizado como un crédito tributario de impuesto a la renta, si se genera por el pago de la importación de materias primas, insumos y bienes de capital que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Según la Ley de Régimen Tributario Interno, artículo 76, las sociedades pagarán un anticipo de impuesto a la renta según lo siguiente:

Un valor equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- El 0.2% del patrimonio total.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El 0.4% del activo total, y
- El 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Podrá deducirse del impuesto a la renta generado en el periodo

h) Ingresos

Incluye principalmente los ingresos por dividendos recibidos provenientes de las inversiones en acciones que mantiene la compañía, además de los ingresos por arriendos del bien inmueble propiedad de la compañía, el cual fue vendido durante el año 2013. Los ingresos se reconocen y registran por el método del devengado.

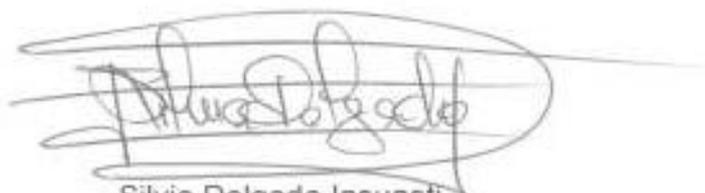
9. Patrimonio.

Al 31 de diciembre del 2013, el patrimonio de los accionistas es el siguiente:

PATRIMONIO	Capital Social	Reserva Legal y facultativa	Utilidades Retenidas	Total
	(En miles de dólares)			
Saldo al 31 de diciembre del 2012	6	47	660	713
Utilidad del año			479	479
Saldo al 31 de diciembre del 2013	6	47	1.139	1.192

10. Dejo expresa constancia por la colaboración de los funcionarios y empleados de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgué necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

11. En mi opinión, basado en mi examen y en el trabajo desarrollado por los auditores externos, el Estado de Situación Financiera presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Palvi C.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones integrales, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silvia Delgado', enclosed within a hand-drawn oval shape.

Silvia Delgado Insuasti
COMISARIO PRINCIPAL
Reg. 27880

Quito, 27 de marzo de 2014