

Dr. Pedro Burbano Cadena
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
R.U.C. 1704938099001

Quito, Marzo 29 de 2014

Señor
Presidente de la
Junta General de Accionista de
INMOBILIARIA BAVARIA S.A.
Presente

Estimado Presidente:

De acuerdo con las disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y estatutarias de la Compañía, me permito presentar a continuación el informe de comisario de la Compañía **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013.

De acuerdo a los términos establecidos en la Ley de Compañías, cuyo Art. 279 expresa que es atribución y obligación de los comisarios velar por que la administración de la compañía se ajuste a los requisitos y a las normas de una correcta administración, y en cumplimiento de la resolución No 06-Q-ICI-001 emitido por la Superintendencia de Compañías, publicado en el Registro Oficial No 309 del 10 de Julio de 2006 con respecto a la información y documentos que están obligados a remitir a la Superintendencia de Compañías, las compañías sujetas a su vigilancia y control debo manifestar lo siguiente:

La compañía ha preparado estados financieros periódicos, los cuales he examinado conjuntamente con los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y cuentas por cobrar; he revisado el estado de situación financiera y los estados de resultados del período y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, de lo que se deduce el presente informe a la Junta General; y, cuando lo creí necesario, pedí informes y explicaciones a la administración de la Compañía.

Debo expresar que la administración de la compañía ha dado cumplimiento con las normas legales, estatutarias y reglamentarias del país.

Los estados financieros que serán presentados a la Junta General de Accionistas están de acuerdo con los libros de contabilidad de los que se han derivado. Así mismo, se han aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes la fecha de presentación de dichos estados financieros, las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y las Normas Tributarias Vigentes.

En el 2013 la Compañía genera una utilidad antes de impuesto de US\$ 55.905, y ha procedido al reconocimiento del impuesto a la renta de US\$ 14.845 y presenta una utilidad neta después de gastos impuesto a la renta de US\$ 41.060.

Dr. Pedro Burbano Cadena
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
R.U.C. 1704938099001

A continuación detallo algunos índices financieros que permite ver la situación económica de la compañía.

Capital de Trabajo =	Activo Corriente – Pasivo Corriente			Requerido
	1.412.999 – 1.564.364	= (151.365)		
Razón Corriente =	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{1.412.999}{1.564.364}$	0,90	>1,5<2,00
Nivel de Endeudamiento =	$\frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$	$\frac{1.567.790}{2.280.156}$	0,69	>0,4<0,6
Apalancamiento Total =	$\frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{1.567.790}{712.366}$	2,20	< 1

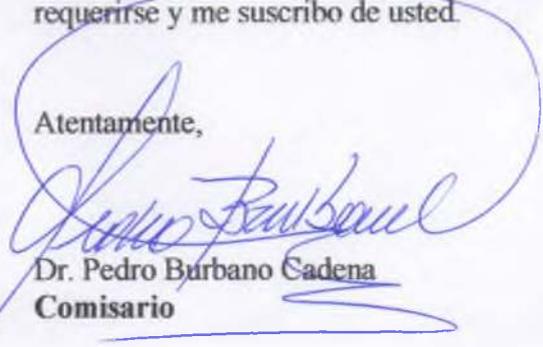
Cabe indicar que para el análisis de los índices, se debe tomar en cuenta que el activo se encuentra concentrado en el activo fijo, por el tipo de negocio que mantiene.

Adicionalmente es importante indicar que la Compañía en años anteriores y el presente año mantiene utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2013 por US\$ 269.069.

Los administradores han dado todas las facilidades y la colaboración necesaria para el cumplimiento de mis funciones de comisario.

Quedo a su disposición para cualquier ampliación al presente informe que pueda requerirse y me suscribo de usted.

Atentamente,


Dr. Pedro Burbano Cadena
Comisario