

INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.014.

- ✓ Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas ha sido realizado de conformidad a las disposiciones vigentes.

2. POLÍTICAS CONTABLES.

- ✓ Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- ✓ Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- ✓ Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

3. El desempeño de mis funciones de Comisario de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**, es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables de la misma, entre otros.

- ✓ Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- ✓ En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la pérdida o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
- ✓ Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración al cierre del mismo al 31 de Diciembre de 2.014.


Amsv.

INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.**4. BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 2.014**

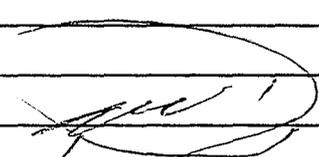
TOTAL ACTIVO	12.918.894,35	
TOTAL PASIVO		8.482.327,19
TOTAL PATRIMONIO		4.436.567,16
	\$ 12.918.894,35	12.918.894,35

5. BALANCE DE RESULTADOS**INGRESOS**

OTROS INGRESOS	2.591,68	
REGALÍAS	1.452.208,70	
INGRESOS POR CONCESIÓN	\$ 758.424,66	2.213.225,04

GASTOS**GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION**

HONORARIOS PROFESIONALES	6.125,90	
MANTENIMIENTO EDIFICACIONES	5.617,05	
COMISION FIDEICOMISOS PHD	102,46	
SEGUROS Y REASEGUROS	21.926,45	
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	21.656,76	
DEPRECIACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	264.905,22	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	16.282,78	
GASTOS FINANCIEROS	66.229,01	
OTROS GASTOS	388.732,58	
GASTOS NO DEDUCIBLES	9.376,03	
GASTOS FINANCIEROS	116.547,07	
GASTOS GENERALES	66,00	
	917.567,31	-917.567,31
TOTAL UTILIDAD	\$	1.295.657,73


Angel Medardo Silva Villena

Reg. C.P.A. 3120

Quito, 27 de Marzo 2.015

6. ACTIVOS \$ 12'918.894.35, con los siguientes Rubros:

ACTIVOS CORRIENTES

- CAJA BANCOS
- BANCOS LOCALES
- BANCOS EXTRANJEROS
- CLIENTES LOCALES
- (-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES
- ANTICIPO PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO RENTA 2.014
- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)
- ESCALERAS Y ASCENSORES
- ASCENSORES DE PERSONAS
- ASCENSORES DE CARGA
- ACCESORIOS DE EDIFICIOS
- TERRENO C.C. MALTERIA PLAZA
- (-) DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)

ACTIVO LARGO PLAZO

- INVERSION FIDEICOMISO ACCIONES PHD

7. PASIVOS \$ 8'482.327.19, con las siguientes Cuentas:

PASIVO CORRIENTE

- OBLIGACIONES BANCARIAS LOCALES
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- APORTES ACCIONISTAS PARA COMPENZAR PERDIDAS
- DK MANAGEMENT SERVICES S.A CORTO PLAZO

PASIVO LARGO PLAZO

- DK MANAGEMENT SERVICES S.A LARGO PLAZO
- OBLIGACIÓN BANCARIA CON BCO. JP MORGAN
- BANCO GUAYAQUIL L/P
- PRESTAMOS ACCIONISTAS

PASIVOS DIFERIDOS

- CONCESIONES
- VIC ISLAS DIFERIDO

8. PATRIMONIO \$ 4'436.567.16, con las Cuentas:

- CAPITAL PAGADO
- PÉRDIDA ACUMULADA DE EJERCICIOS ANTERIORES
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF
- UTILIDAD DEL EJERCICIO (DESPUES DE PARTICIPACION, IMPUESTOS)
- UTILIDAD DEL EJERCICIO CORRIENTE

 Amsv.

9. MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TERMINOS RELATIVOS, DEFINIR LOS SIGUIENTE:

a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 1.43$$

Mide el nivel de Recursos Líquidos Disponibles, de los valores de Caja, Bcos, Inversiones liquidables.

b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 1.52$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 65,66\%$$

Mide el nivel de endeudamiento asumido por la Empresa en Relación al Activo Total, de los recursos entregados por Proveedores y otras Obligaciones.

d. SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO} : \text{TOTAL ACTIVO} * 100 = 34,34\%$$

Debe llegar a un 40%, este índice, señala en que Proporción, los Accionistas son propietarios de la Empresa.

e. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

$$\text{UTILIDAD NETA} / \text{ACTIVO TOTAL} = 10,02\%$$

Esta razón define la capacidad del Activo Total, para producir Utilidades, con independencia de Obligaciones con Terceros o Patrimonio

Amsv.

- Se determina que ha mejorado la actividad económica de la INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., en el Ejercicio 2.014, considerando que los Índices Financieros, de **ENDEUDAMIENTO y SOLVENCIA PATRIMONIAL**, definen porcentajes más razonables a los requeridos, sin embargo los mismos deben seguir mejorando.
- .10. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.014, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, así como, la gestión Administrativa y Gerencial de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
- 11.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Marzo 27 2.015



Angel Medardo Silva Villena
REG. C.P.A 3120
COMISARIO