

## INFORME DE COMISARIO

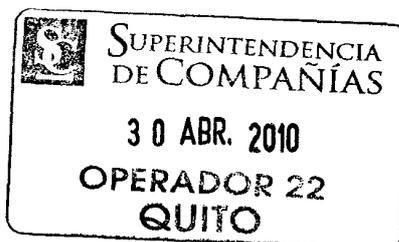
De conformidad con la Ley de Compañías y los reglamentos por la Superintendencia de Compañías, cumpla en presentar a ustedes el Informe de Comisario por el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2009 dejando constancia de lo siguiente.

1. La compañía esta constituida en la República del Ecuador, el día Lunes ocho (8) de enero del año dos mil siete, cuyo objetivo es la compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.
2. La Administración de la empresa ha ejercido sus funciones de conformidad a las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, la colaboración que he recibido de la compañía y sus funcionarios para el cumplimiento de mis funciones han sido en los mejores términos.

Los libros de Actas de Junta General y de Directorio así como los Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establece las normas legales pertinentes, la convocatoria a Junta General de Accionistas, se realizó de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.

3. Las Políticas Contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, las mismas que están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad; las cifras presentadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. En el desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A. he dado cumplimiento a lo que establece la Ley de Compañías en su artículo No.279, mismo que prevé revisiones de Estados Financieros, libros de la Compañía, entre otros.
5. En cuanto al sistema de Control Interno se refiere, la compañía dispone de una razonable seguridad en la protección de Activos contra la pérdida o disposición no autorizada y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los Estados Financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos.
6. Por los resultados se establece que la empresa no ha podido ejecutar lo programado que le permita obtener rentabilidad, por lo tanto es indispensable mejorar las políticas de la empresa para el año 2010.
7. Las cifras presentadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las asentadas en los Registros Contables, con respecto al ejercicio económico del año 2009 pongo a su consideración las siguientes cifras reportadas a su cierre.

A.M.S.V.



<b>BALANCE GENERAL</b>		<b>2009</b>
TOTAL ACTIVO		1'428.513,16
TOTAL PERDIDA		<u>191.649,40</u>
		1'620.162,56
TOTAL PASIVO		1'427.362,56
TOTAL PATRIMONIO		<u>192.800,00</u>
		1'620.162,56
<b>GANANCIAS Y PERDIDAS</b>		<b>2009</b>
INGRESOS		+0,00
GASTOS		(-)55.551,90
PERDIDAS ACUMULADAS		<u>(-)136.097,50</u>
PERDIDA OPERACIONAL		-191.649,40

El activo de la empresa es \$1'428.513,16 en el consta el activo corriente conformado por impuestos anticipados, crédito tributario entre otros.

El pasivo de la empresa es \$1'427.362,56 en el que tenemos obligaciones con proveedores y obligaciones bancarias, entre otras.

El patrimonio de la empresa encontramos el capital social por \$800 .

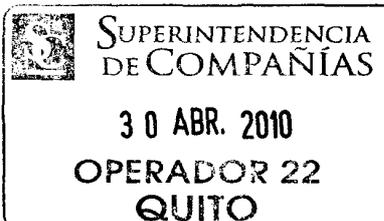
En el Balance de Resultado no encontramos ingresos, mientras que los gastos corresponde a \$191.649,40 generando una pérdida del ejercicio 2009 por un valor de \$-191.649,40

8. En los componentes de los estados financieros antes señalando se determinan los siguientes indicadores.

<b>INDICADOR</b>	<b>DICIEMBRE 2009</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>LIQUIDEZ</b>		
Razón del Corriente ( veces)	0.013	Activo Corriente/Pasivo Corriente
Capital Neto de Trabajo (\$)	-1'408.849,40	Activo Corriente - Pasivo Corriente
<b>ENDEUDAMIENTO</b>		
Nivel de endeudamiento (%)	0,99	Total Pasivo/Total Activo

La liquidez de la empresa es escasa pues por cada dólar de deuda podemos cubrir 0,013 veces este valor, al igual que el capital neto que se encuentra negativa al estar financiado por terceros en \$-1'408.849,40 obteniendo un índice de endeudamiento en un porcentaje de 99% lo que indica que este es el porcentaje que tiene la empresa en manos de terceros por obligaciones.

A.M.S.V.



9. En Base al informe de auditoría, razonabilidad en los Estados Financieros, control interno eficiente, gestión administrativa y gerencial en cada una de las transacciones, excepto por la falta de liquidez que posee la empresa.
10. Desconozco que exista actos dolosos o situaciones que pongan en riesgo la situación financiera de la compañía, ni operaciones o gestión administrativa que puedan ocasionar desviaciones contables financieras u operacionales relevantes o significativas o que existan hechos subsecuentes entre la fecha de cierre de los estados Financieros y del Informe del Comisario, que a criterio de la Gerencia General de la empresa pudieran tener efectos importantes en la presentación general de los mismos.
11. He revisado el conjunto de políticas y procedimientos que aplica la empresa para su Control Interno por lo que considero que la Información Financiera es Confiable, sin embargo se debe revisar en forma inmediata las políticas financieras a ser aplicadas en el siguiente ejercicio, para optimizar su gestión.

  
ANGEL MEDARDO SILVA V.  
REG. NAC. C.P.A. 3120

