

Quito, 09 de Abril de 2.012

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.**  
Presente.

De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A., y en cumplimiento a las disposiciones legales y luego del análisis y control efectuado a los valores presentados en los Estados Financieros.

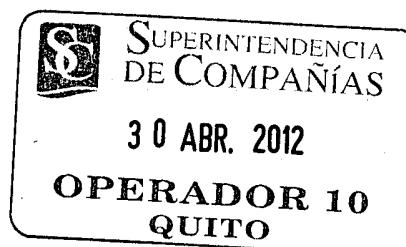
Se determina que debe mejorar su razonabilidad en la Situación Financiera de INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A. y más aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.011, que se detalla en varios anexos que se agregan.

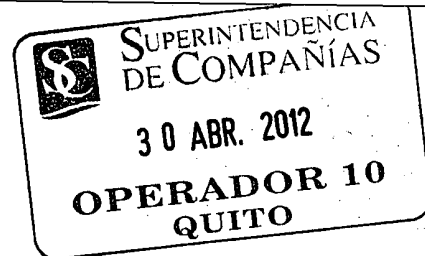
Atentamente,



**Angel Medardo Silva V.**  
**RÉG. NAC. C.P.A. 3120**  
**COMISARIO**

Adj. Lo indicado





## **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 2.011.

- 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 TORRE VIEJA 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 las siguientes cifras al cierre del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2.011.

  
Amsv.

## 7. INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.

### REFERENCIAS DEL BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.011

• TOTAL ACTIVO	\$ 3'770.327.84	
• TOTAL PASIVO		\$ - 3'911.565.99
• TOTAL PATRIMONIO	\$ <u>3'770.327.84</u>	\$ <u>141.238.15</u> <u>3'770.327.84</u>

### ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS \$ .00

#### GASTOS

• (-) HONORARIOS PROFESIONALES	666.67	
• (-) MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	4.426.00	
• (-) PUBLICACIONES	4.100.00	
• (-) TRANSPORTE	8.70	
• (-) NOTARIOS Y REGISTRADORES	15.00	
• (-) IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6.681.90	
• (-) ASESORIA ADMINISTRATIVA	18.000.00	
• (-) ASESORIA LEGAL	610.00	
• (-) AUDITORIA EXTERNA	1.630.00	
• (-) SERVICIO DE CONTABILIDAD	3.250.00	
• (-) OTROS GASTOS	55.913.83	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>                    </u>	<b>- 95.302.10</b>

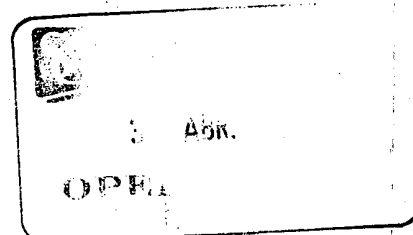
8. El total del ACTIVO, \$ 3'770.327.84, comprende los siguientes Rubros:

- Caja Bancos
- Activos Financieros
- Activos por Impuestos Corrientes
- Terrenos
- Construcciones en Curso

El PASIVO, \$ - 3'911.565.99, con las siguientes Cuentas:

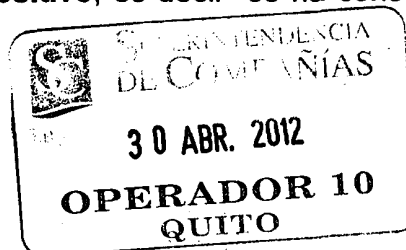
- Cuentas y Documentos por Pagar
- Obligaciones
- Pasivos Financieros
- Préstamos con Accionistas
- Anticipo Clientes
- Otros Pasivos Diferidos

*Amisv.*



El PATRIMONIO, \$ 141.238.15, saldo positivo, es decir se ha consumido el mismo, con las Cuentas que se indican:

- Capital Suscrito Asignado
- Capitalizaciones Futuras
- Perdidas Ejercicios Anteriores
- Pérdida del Ejercicio.



**9. Mediante varios Indicadores Financieros, me permito en términos relativos, definir lo siguiente:**

**a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA**

**ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE = \$ 1.12**

Mide el nivel de Recursos Líquidos disponibles de Caja Bcos.

**b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

**ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 0.96**

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago, se dispone el valor anteriormente indicado.

**c. INDICE DE RENTABILIDAD**

**RESULTADO DEL EJERCICIO / TOTAL ACTIVO = - 2.52%**

Indica en este caso, el porcentaje de Pérdida que la Empresa, tiene sobre el Capital invertido,

**d. INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

**PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL. = 103.70%**

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

 **Ans.**

**e). SOVENCIA PATRIMONIAL**

**PATRIMONIO : TOTAL ACTIVO \* 100 = - 3.70%**

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


10. La situación de Inmobiliaria Torre Vieja S.A., según los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2.011, define una Pérdida de \$ 95.302.10.

- Igualmente, varios Indicadores Financieros establecidos, no son razonables, por lo tanto es indispensable efectuar una revisión integral de las actividades de la misma, para mejorar todas las debilidades y obtener rentabilidad.

11. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.011, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y Gerencial de INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A., al 31 de Diciembre de 2.011.

12. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable,

Marzo 29 -2.012

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

