

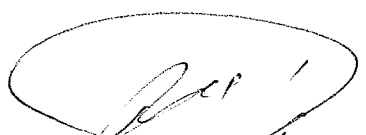
Quito, 29 de Mayo de 2.013

Señores Accionistas
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
Presente.

De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de INMOBILIARIA TORREVIEJA 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 TORREVIEJA S.A. y más aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.012, que se detalla en varios anexos que se agregan.

Atentamente,



~~Angel Medardo Silva Villena~~
REG. 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 2.012.

- 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.

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 2.012.


Amsv.

7. INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.012

• TOTAL ACTIVO	\$ 11'504.613.36	
• TOTAL PASIVO		\$ 10'589.870.51
• TOTAL PATRIMONIO		<u>914.742.85</u>
	\$ <u>11'504.613.36</u>	\$ <u>11'504.613.36</u>

8. BALANCE DE RESULTADOS

INGRESOS OPERACIONALES

• OTROS INGRESOS	571.04	
• ASESORIA DIRECCION TECNICA	29.977.02	
• REGALIAS	74.056.94	
• INGRESOS POR CONCESION	<u>189.378.21</u>	293.983.21

GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION

(-) HONORARIOS PROFESIONALES	241.67	
(-) SEGUROS Y REASEGUROS	4.275.00	
(-) IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	13.457.58	
(-) IMPUESTOS MUNICIPALES	10.365.91	
(-) CONTRIBUCION SUPER DE COOMPAÑÍAS	3.091.67	
(-) DEPRECIACIÓN PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO	17.221.65	
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	15.290.00	
(-) GASTOS FINANCIEROS	8.758.09	
(-) GASTO IMPUESTO A LA RENTA	39.620.60	
(-) IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	4.000.00	
(-) ESTUDIOS AMBIENTALES EIA Y PMA	4.944.10	
(-) OTROS GASTOS	<u>1.280.99</u>	- <u>122.547.26</u>
TOTAL UTILIDAD		\$ 171.435.95

9. ACTIVOS \$ 11'504.613.36, con los siguientes Rubros:

ACTIVOS CORRIENTES

- CAJA BANCOS
- BANCOS EXTRANJEROS
- CLIENTES LOCALES
- ANTICIPOS PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADOS
- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)
- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)
- CREDITO TRIBUTARIO RENTA AÑO 2.012

ACTIVOS NO CORRIENTES

- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)
- ACCESORIOS DE EDIFICIOS


Amisv.

ACTIVOS NO CORRIENTES

- TERRENOS
- DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)
- DEP. ACUM. EDIFICIO C.C. LA MALTERIA PLAZA
- DEP. ACUMULADA, ASENSORES
ESCALERAS ELECTRICAS
PLANTA ELECTRICA
INSTALACIONES ELECTRICAS
SISTEMA DE CCTV - SEGURIDAD
MOBILIARIO (Patio de Comidas)
SISTEMA CONTRA INCENDIOS
SISTEMA HIDRONEUMÁTICO

PASIVOS \$ - 10'589.870.51, con las siguientes Cuentas:

PASIVOS CORRIENTES

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEEDORES LOCALES
- PROVISION DE COMPONENTES DE EDIFICIOS
- OBLIGACIONES

PASIVOS LARGO PLAZO

- OBLIGACIÓN BANCARIA CON BCO. JP MORGAN
- PRESTAMOS ACCIONISTAS

PASIVOS DIFERIDOS

- ANTICIPO CLIENTES
- CONCESIONES

PATRIMONIO \$ 914.742.85, 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

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

a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE = \$ 0,83

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


Amsv.

b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 1.08$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 92, 04\%$$

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

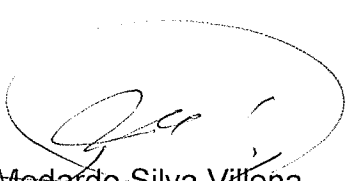
$$\text{PATRIMONIO} : \text{TOTAL ACTIVO} * 100 = 7.96\%$$

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

- Se recomienda mejorar la actividad económica de la Inmobiliaria TORREVIEJA S.A., considerando que los dos últimos Índices Financieros, definen porcentajes mínimos a los requeridos.

11. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.012, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, así como, la gestión Administrativa y Gerencial de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., al 31 de Diciembre de 2.012.
12. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable,

Mayo 29 2.013



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