

Quito, 28 de Marzo de 2.014

Señores Accionistas  
**INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**  
Presente.

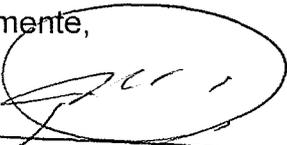
De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., y en cumplimiento a las disposiciones legales y luego del análisis y control efectuado a los valores presentados en los Estados Financieros.

Es conveniente, conseguir mejorar los Índices Financieros, de Nivel de Endeudamiento y Solvencia Patrimonial.

Se determina razonabilidad en la Situación Financiera de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A y más aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.013, que se detalla en anexos que se agregan.

Me permito adjuntar la Factura firmada, para que sea registrada por quien corresponda en la Empresa, el costo del trabajo es de \$ 200 líquidos a recibir.

Atentamente,



Ángel 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 2.013.

- ❖ 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 las siguientes cifras al cierre del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2.013.

  
Amisv.

## INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

### 4. BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.013

• TOTAL ACTIVO	12'932.29.27	
• TOTAL PASIVO		9'791.219.84
• TOTAL PATRIMONIO		<u>3'140.909.43</u>
	<b>\$ 12'932.129.27</b>	<b>\$ 12'932.129.27</b>

### 5. BALANCE DE RESULTADOS

#### INGRESOS OPERACIONALES

• INGRESO POR REGALIAS	1'280.256.91	
• INGRESOS POR CONCESION	756.990.29	
• OTROS INGRESOS	<u>2.456.13</u>	<b>2'039.703.33</b>

#### GASTOS

• DE VENTA Y ADMINISTRACION	348.754.41	
• GASTOS ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS	56.572.70	
• GASTO IMPUESTO A LA RENTA	324.727.55	
• OTROS GASTOS	<u>111.246.14</u>	<b>-- 841.300.80</b>

#### UTILIDAD EJERCICIO

\$ 1'198.402.53

### 6. ACTIVOS \$ 12'932.129.27, con los siguientes Rubros:

#### CORRIENTE

- CAJA BANCOS
- CAJA GENERAL
- BANCOS LOCALES
- BANCOS EXTRANJEROS
- CLIENTES LOCALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- 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 2.013

#### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)
- ACCESORIOS DE EDIFICIOS
- TERRENOS
- DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)
- ESCALERAS Y ASCENSORES
- PLANTA ELECTRICA

 msv.

**7. PASIVOS \$ 9'791.219.84,** con las siguientes Cuentas:

**CORRIENTES**

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEEDORES LOCALES
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- APORTES ACCIONISTAS
- DK MANAGEMENT SERVICES S.A. CORTO PLAZO

**LARGO PLAZO**

- DK MANAGEMENT SERVICES S.A. LARGO PLAZO
- OBLIGACIÓN BANCARIA CON BCO. JP MORGAN
- PRESTAMOS ACCIONISTAS

**DIFERIDOS**

- ANTICIPO CLIENTES
- OTROS PASIVOS DIFERIDOS

**8. PATRIMONIO \$ 3'140.909.43.,** 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

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

**a. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL**

**UTILIDAD NETA : ACTIVO TOTAL = 9.27%**

Define la capacidad del Activo Total, que señala el porcentaje de rendimiento, con independencia de Obligaciones con terceros o Patrimonio.

**b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

**ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 1.32**

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

  
Amsv.

**c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

**PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL. = 75.70%**

Mide el nivel de endeudamiento asumido por la Empresa, en relación al total de los recursos recibidos de los Proveedores y otras Obligaciones.

**d. SOLVENCIA PATRIMONIAL**

**PATRIMONIO : TOTAL ACTIVO \* 100 = 24.30%**

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

- Se recomienda mejorar los Índices de **NIVEL DE ENDEUDAMIENTO Y SOLVENCIA PATRIMONIAL**, cuyos porcentajes no llegan a los mínimos requeridos.

- 10.** En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.013, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, así como, la gestión Administrativa y Gerencial de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., al 31 de Diciembre de 2.013.
- 11.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable,



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

Marzo 28 2.014