

## **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 2.016.

- ❖ 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 2.016.

**INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.****4. BALANCE DE RESULTADOS A DICIEMBRE 31 2.016**

TOTAL ACTIVO	12.260.312,43	
TOTAL PASIVO		5.679.819,73
TOTAL PATRIMONIO		6.580.492,70
	<b>12.260.312,43</b>	<b>12.260.312,43</b>

**5. BALANCE DE RESULTADOS****INGRESOS**

OTROS INGRESOS	517,92	
REGALÍAS	1.227.918,07	
INGRESOS POR CONCESIÓN	733.295,84	
INGRESOS EXCENTOS POR VVP	317,60	1.962.049,43

**GASTOS VENTAS Y ADMINISTRACION**

HONORARIOS PROFESIONALES	472,22	
MANTENIMIENTO REPARACIONES	1.769,53	
GASTOS DE GESTION	1.404,56	
SEGUROS Y REASEGUROS	27.765,09	
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	104.628,47	
DEPRECIACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	272.814,84	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	20.724,00	
GASTOS FINANCIEROS	87.654,37	
OTROS GASTOS	327.189,58	
GASTOS NO DEDUCIBLES	8.778,97	
OTROS GASTOS OPERACIONALES	9.839,29	-863.040,92

<b>TOTAL UTILIDAD</b>	<b>\$</b>	<b>1.099.008,51</b>
-----------------------	-----------	---------------------

  
Angel Medardo Silva Villena

Reg. C.P.A. 3120

Quito, 23 de Marzo 2.017

**6. ACTIVOS \$ 12'260.312.43,** con los siguientes Rubros:

**CORRIENTES**

- CAJA BANCOS
- BANCOS LOCALES
- BANCOS EXTRANJEROS
- CLIENTES LOCALES
- CUENTAS POR COBAR PROVISION DE INGRESOS
- (-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES
- ANTICIPO PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)
- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

- PROPIEDADES DE INVERSION NIC (40)
- ESCALERAS Y ASCENSORES
- ASCENSORES DE PERSONAS
- ASCENSORES DE CARGA
- ASCENSORES DE PERSONAS
- PLANTA ELECTRICA
- MOBILIARIO MUEBLES PATIO COMIDA
- SISTEMA CONTRA INCENDIOS
- TERRENO C.C. MALTERIA PLAZA
- (-) DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)

**ACTIVO LARGO PLAZO**

- INVERSIONES A LARGO PLAZO
- HIDROALTO GENERACION DE ENERGIA S.A.

**7. PASIVOS \$ 5'679.819.73,** con las siguientes Cuentas:

**CORRIENTE**

- OBLIGACIONES BANCARIAS LOCALES
- IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO
- DIVIDENDOS POR PAGAR
- PASIVOS FINANCIEROS
- OBLIGACION BANCARIA CON BCO. JP MORGAN

**DIFERIDO**

- OTROS PASIVOS DIFERIDOS
- VIC VALOR INICIAL DE CONCESION

**8. PATRIMONIO \$ 6'580.492.70,** con las cuentas:

- CAPITAL PAGADO
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANTERIORES
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.013
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.014
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.015
- PERDIDAS ACUMULADAS
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF
- UTILIDAD DEL EJERCICIO CORRIENTE

Amsv.

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

**a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA**

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 1.32$$

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

**b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 2.15$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

**c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 46.30\%$$

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**

$$\text{PATRIMONIO} : \text{TOTAL ACTIVO} * 100 = 53.70\%$$

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

**e. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL**

$$\text{UTILIDAD NETA} / \text{ACTIVO TOTAL} = 8.90\%$$

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

- Se determina mayor mejoramiento en la actividad económica de la INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., en el Ejercicio 2.016, considerando que los Índices Financieros, anteriormente señalados, definen porcentajes razonables.
- .10. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.016, 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 23 2.017



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