

INFORME DE COMISARIO

A los accionistas de la empresa **INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.** .

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías y en específico el Artículo 279, 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 **2.018**

Responsabilidad de la Administración de la empresa sobre los Estados Financieros.

- ❖ Los libros de actas de la Junta General y Directorio así como los registros Contables y analógicos, se llevan de conformidad a las Normas Legales vigentes. La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera, y responsabilidad de establecer el diseño y vigilancia de los controles internos relevantes en la preparación de los Estados Financieros.

Responsabilidad del Comisario de la empresa sobre los Estados Financieros.

Es de mi responsabilidad, expresar mi opinión en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones de los Administradores.

2. POLITICAS CONTABLES

- ❖ Los Estados Financieros se hallan preparados U.S dólares.
- ❖ Las Políticas Contables de la Compañía, autorizada por la Super Intendencia 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 y las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. RESPONSABILIDADES

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 y afines, entre otros.


A.G.S.V.

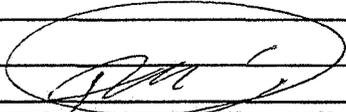
- ❖ Referente a la Resolución No SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010 que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF según la clase de Entidades se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva 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 analógicos, 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, en caso de haber.
- ❖ Las cifras y más información presentados en los Estados Financieros, corresponden a los Registros Contables con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del mismo al, al 31 de Diciembre de 2.018.



~~Ángel Medardo Silva V~~

REG. CPA. 3120

COMISARIO.

INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.		
4. BALANCE GENERAL DICIEMBRE 31 2.018		
TOTAL ACTIVO	11.736.409,29	
TOTAL PASIVO		4.849.733,11
TOTAL PATRIMONIO		6.886.676,18
\$	11.736.409,29	11.736.409,29
5. BALANCE DE RESULTADOS		
INGRESOS		
SERVICIOS	2.008.893,42	
INGRESOS EXCENTOS POR VPP	80.719,70	2.089.613,12
GASTOS VENTAS Y ADMINISTRACION		
HONORARIOS PROFESIONALES	7.294,45	
SEGUROS Y REASEGUROS	23.094,79	
GASTOS DE GESTION	429,74	
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	2.085,01	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES Y OTROS	58.206,30	
DEPRECIACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	271.605,04	
OTROS GASTOS	541.137,34	-903.852,67
TOTAL UTILIDAD	\$	1.185.760,45
		
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 22 de Marzo 2.019		

6. ACTIVOS \$ 11'736.409.29, con los siguientes rubros:

CORRIENTES

- CAJA BANCOS
- BANCOS LOCALES
- BANCOS EXTRANJEROS
- CLIENTES LOCALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBAR CLIENTES
- (-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES
- OTRAS CUENTAS POR COBRARANTICIPO PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- PROPIEDADES DE INVERSION NIC (40)
- EDIFICIOS
- ESCALERAS Y ASCENSORES
- ACCESORIOS DE EDIFICIOS
- 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 \$ 4'849.733.11, con las siguientes cuentas:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR PAGA
- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

DIFERIDOS

- CONCESIONES
- VIC VALOR INICIAL DE CONCESION

LARGO PLAZO

- FINANCIEROS
- DEL EXTERIOR
- OBLIGACION BANCARIA CON BCO. JP MORGAN

DIFERIDO

- ANTICIPO CLIENTES
- CONCESIONES

8. PATRIMONIO \$ 6'886.676.18

- CAPITAL PAGADO
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.013
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.014
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.015
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2016

Amis.

- PERDIDAS ACUMULADAS
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF
- UTILIDAD DEL EJERCICIO CORRIENTE

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

a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 0.96$$

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

b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 2.42$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago. <

c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 41.30\%$$

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

$$\text{PATRIMONIO} : \text{TOTAL ACTIVO} * 100 = 58.70\%$$

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

AMSv.

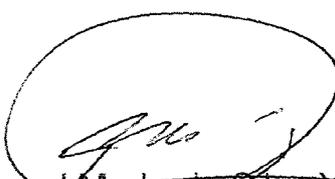
e. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

UTILIDAD NETA / ACTIVO TOTAL = 10.10%

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

- Determina mejoramiento en la actividad económica de la INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., en el Ejercicio 2.018, considerando que los Índices Financieros, anteriormente señalados, definen porcentajes razonables.
10. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.018, 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.

22 de Marzo 2.019



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