

COMISARIO

A los accionistas de **INMOBILIARIA TORREVIEJAS.A.**

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA TORREVIEJA 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 **2.019**

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.
- ❖ Políticas Contables de la Compañía, autorizadas 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 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 y afines**, 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 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 **2.019**.



Angel Medardo Silva Villena

REG. CPA. 3120

COMISARIO.

INMOBILIARIA TORRE VIEJA S.A.**4. ESTADO DE SITUACION A DICIEMBRE 31 2.019**

TOTAL ACTIVO	11.675.607,60	
TOTAL PASIVO		4.461.894,05
TOTAL PATRIMONIO		7.213.713,55
	11.675.607,60	11.675.607,60

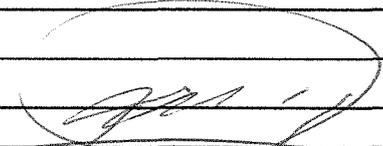
5. INGRESOS OPERACIONALES

OTROS INGRESOS	3.672,10	
POR REGALIAS	1.449.699,38	
POR CONCESION	571.464,52	
FINANCIEROS (INTERMEDIACION DE VALORES)	1.633,27	
EXCENTOS POR VPP	42.467,71	2.068.936,98

6. GASTOS

HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS	5.077,78	
DEPRECIACION EDIFICIO LA MALTERIA	200.307,00	
DEPRECIACION INSTALACIONES ELECTRICAS	49.128,48	
DEPRECIACION MOBILIARIO PATIO COMIDAS	2.252,64	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	33.199,24	
SERVICIO DE CONTABILIDAD	10.800,00	
GASTOS FINANCIEROS	82.099,25	
IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	12.834,46	
GASTOS NO DEDUCIBLES	21.040,80	
OTROS GASTOS	525.159,96	941.899,61

TOTAL UTILIDAD	\$	1.127.037,37
-----------------------	-----------	---------------------



Angel Medardo Silva Villena

Reg. C.P.A. 3120

Quito, 30 de Marzo 2.020

7. ACTIVOS \$ 11'675.607.60, con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CAJA
- BANCOS
- ACTIVOS FINANCIEROS
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES
- (-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES
- ANTICIPOS PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO
- PROPIEDADES DE INVERSION (NIV 40)
- ACCESORIOS DE EDIFICIOS
- INSTALACIONES ELECTRICAS
- SISTEMA CONTRA INCENDIOS
- TERRENO LATACUNGA

8. PASIVOS \$ 4'461.894.05, con las siguientes cuentas:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEEDORES LOCALES
- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO

DIFERIDOS

- VIC VALOR INICIAL DE CONCESION
- VUC VALOR UNICO DE CONCESION

LARGO PLAZO

- DEL EXTERIOR

9. PATRIMONIO \$ 7'213.713.55, con las cuentas

- CAPITAL
- CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANTERIORES
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.015
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.016
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.017
- UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2.018
- (-) PERDIDA ACUMULADA DE EJERCICIOS ANTERIORES
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF
- UTILIDAD DEL EJERCICIO CORRIENTE

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



a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 1.07$$

Mide el nivel de recursos disponibles, de los valores de Caja, Bancos, Inversiones liquidables.

b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 2.61$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 38.20\%$$

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

$$\text{PATRIMONIO: TOTAL ACTIVO} * 100 = 61.80\%$$

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

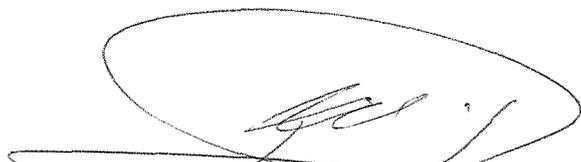
e. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

$$\text{UTILIDAD NETA} / \text{ACTIVO TOTAL} = 0.09\%$$

Esta razón determina la capacidad total del Activo para producir Utilidades con independencia de Obligaciones con Terceros o Patrimonio

11. Se establece mejoramiento en la actividad económica de la INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., en el Ejercicio 2.019, considerando que varios Índices Financieros, anteriormente señalados, definen porcentajes razonables.
12. En base al Informe de Auditoría y Comisario, del Ejercicio 2.019, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, así como la gestión Administrativa y Gerencial de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**
13. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

30 de Marzo 2.020



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