

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2.016.

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el informe de la situación de la empresa en el ámbito financiero; en el ejercicio económico 2.016 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2.016, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que permiten el desarrollo de la empresa; y, satisfacer la demanda insatisfecha en el ámbito de su objeto o actividad comercial específica, así como propendiendo a dinamizar la economía de la ciudad de Latacunga y por ende la provincia de Cotopaxi. De igual forma se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Latacunga y el SRI, entre otros.

2.- El Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2.016, refleja un monto de los activos por el orden de \$ 12'260.312,43, valor que comprende un activo corriente por \$ 823.113,58, las propiedades de inversión del Centro Comercial de Latacunga, comprendiendo por ello; el terreno, el edificio, los componentes, las plantas, equipamiento, las escaleras, ascensores, los sistemas de instalaciones entre otros componentes por un monto de \$ 12'364.987,35. La depreciación acumulada por las propiedades de inversión está por el valor de \$ 1'051.277.

3.- El pasivo de la empresa asciende a \$ 5'679.819,73, el mismo que comprende; el pasivo corriente por \$ 619.848,32, el mismo que corresponde a cuentas y documentos por pagar, obligaciones con el SRI, obligaciones a corto plazo con el Banco Guayaquil y con los accionistas, deudas a corto plazo. Dentro del pasivo también se encuentra el préstamo que se tiene con el J.P.Morgan por \$ 818.000,00, el pasivo diferido que es por \$ 4'241.971,41 y que corresponde a los valores iniciales, así como los valores únicos de concesión de los locales e Islas del Centro Comercial de Latacunga "La Maltería".

4.- El Patrimonio Neto de la empresa está por el orden de \$ 6'580.492,70, valor que comprende el capital suscrito, signado y pagado por \$ 1'200.000, las pérdidas acumuladas años iniciales del proyecto desde el año 2.009 hasta el 2.011 inclusive por \$ 180.330,94, las utilidades no distribuidas de los años 2.013, ejercicios económicos 2.014 y 2.015 por \$ 3'385.270,08, los resultados acumulados por aplicación de las Normas NIFFS por \$ 1'076.545,05 y la utilidad del presente ejercicio económico 2.016 por \$ 1'099.008,51.

5.- El Centro Comercial "La Maltería" ha obtenido ingresos en el año 2.016 por \$ 1'962.049,43, de los cuales el 62% corresponde al ingreso por regalías, que le paga la empresa DK.Management que es la operadora del centro comercial de Latacunga, otro componente de los ingresos son los



ingresos como valores iniciales, únicos por concesión de los locales e islas, cuyo monto representa 37 % y el 1% que es por otros ingresos.

Los egresos que se han incurrido en el año 2.016, ascienden a \$ 863.040,92 y corresponden a los ítems de; Honorarios, mantenimiento de oficinas, equipos, pago de seguros, impuestos, contribuciones de ley, gastos de asesoría legal, auditoría externa, suministros de oficina, pago de intereses, gastos no deducibles, financieros y depreciaciones entre otros, para tener una utilidad de \$ 1'099.008,51

6.- La empresa Torrevieja al 31 de Diciembre del 2.016 cuenta con un capital de trabajo de \$ 203.265,26; por otro lado dispone de \$ 1,32, un dólar treinta y dos centavos para pago de un dólar de deuda a corto plazo. Del total de activos el 46% es ajeno y el 54% es de propiedad de los accionistas y la rentabilidad del patrimonio está por el orden del 20%.

7.- La inmobiliaria Torrevieja S.A., ha cumplido fielmente con las disposiciones legales, sobre la propiedad intelectual, derechos del autor y no ha sido objeto de reclamo o acción alguna a este respecto.

8.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se realice el pago de dividendos correspondiente al año 2013 conformidad con la disponibilidad de recursos, en razón a las utilidades del año 2016 se reclasifiquen a resultados acumulados; ya que es un centro comercial que recién está desarrollando su actividad, por lo que; existen obligaciones que cumplir. Así mismo, se solicita a los Sres. Accionistas se permitan impartir nuevas políticas y estrategias que se deban seguir en el ámbito comercial, administrativo, operativo y financiero para el ejercicio económico 2.017.

Finalmente, mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado por obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente,

Leda. Verónica Vaca F.

GERENTE GENERAL DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.