

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2018.

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 2018 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2018, 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, Servicio de rentas internas, entre otros.

**INMOB. TORRE VIEJA S.A.
INFORMACION FINANCIERA 2018**

ACTIVO CORRIENTE	\$752.794,61	
ACTIVO NO CORRIENTE	\$10.983.614,68	
TOTAL DE ACTIVO		\$11.736.409,29
PASIVO CORRIENTE	\$785.060,45	
PASIVO NO CORRIENTE	\$4.064.672,66	
TOTAL PASIVO		\$4.849.733,11
CAPITAL	\$1.200.000,00	
RESERVA LEGAL	\$0,00	
RESULTADOS ACUMULADOS	\$4.500.915,73	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$1.185.760,45	
TOTAL PATRIMONIO		\$6.886.676,18
(+) INGRESOS	\$2.089.613,12	
(-) COSTOS Y GASTOS	\$510.823,98	
(=) UTILIDAD CONTABLE	\$1.578.789,14	
(-) IMPUESTO A LA RENTA	\$393.028,69	
(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$1.185.760,45

2.- El Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018, refleja un monto de los activos por el orden de \$ 11'736.409,29, valor que comprende un activo corriente por \$ 752.794,61, las propiedades de inversión del Centro Comercial de Latacunga, comprenden lo siguiente: terreno, edificio y sus componentes: Equipos, escaleras, ascensores, sistemas de instalación, cuentas por



cobrar con la Empresa Hidroalto de generación de energía, entre otras propiedades de inversión por un monto de \$ 10'983.614,21. La depreciación acumulada por las propiedades de inversión está por el valor de \$ 1'595.696,88.

3.- El pasivo de la empresa asciende a \$ 4'849.733,11, el mismo que comprende; el pasivo corriente por \$ 785.060,45, que corresponde a cuentas y documentos por pagar, obligaciones con el SRI, pasivos diferidos a corto plazo por valores iniciales y únicos de concesión. El pasivo a largo plazo está compuesto por un préstamo en el J.P.Morgan de \$818.000, también se encuentra el pasivo diferido, que comprende, el valor inicial y único de concesión de los locales e islas en el Centro Comercial " La Maltería" en Latacunga, por \$ 3'246.672,66.

4.- El Patrimonio Neto de la empresa asciende a \$6'886.676,18, valor que comprende: El capital suscrito, signado y pagado por \$ 1'200.000, las pérdidas acumuladas en años iniciales del proyecto, desde el año 2009 hasta el 2011 inclusive; por \$180.330,94, las utilidades no distribuidas de los años 2015 hasta el ejercicio económico 2017 inclusive, por \$3'604.701,62, los resultados acumulados por aplicación de las Normas NIFFS por \$1'076.545,05 y la utilidad del presente ejercicio económico por \$ 1'185.760,45.

5.- El Centro Comercial "La Maltería" ha obtenido ingresos en el año 2018 por \$ 2'089.613,12, de los cuales el 69% corresponde al ingreso por regalías, que le paga la empresa DK. Management, operadora del centro comercial de Latacunga; otro componente de los ingresos son los valores iniciales, únicos por concesión de los locales e islas, cuyo monto representa 27% de los ingresos y el 4% restante corresponde a ingresos del proyecto hidroeléctrico Hidroalto, entre otros.

Los egresos que se han incurrido en el año 2018, ascienden a \$903.852,67, y; corresponden a los ítems de; Honorarios, pago de seguros, gastos de gestión, impuestos, contribuciones de ley, gastos de asesoría legal, administrativa, auditoría externa, servicios de contabilidad, suministros de oficina, pago de intereses, gastos no deducibles, depreciaciones, pago del impuesto a la renta; entre otros, para tener una utilidad de \$ 1'185.760,45.

6.- La empresa Torrevieja al 31 de Diciembre del 2018 cuenta con un capital de trabajo de menos (\$32.265,84); por otro lado dispone de (\$0,96) noventa y seis centavos en cada dólar para pago de deuda a corto plazo. Del total de activos el 41% es ajeno y el 59% es de propiedad de los accionistas y la rentabilidad del patrimonio neto está en 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 legal a este respecto.

8.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se realice el pago de dividendos de conformidad con la disponibilidad de recursos, esto es; el 62% de los dividendos del año 2015, que es de \$1'291.209,82, en razón de 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 2019.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Verónica Vaca F.', is written over a large, faint circular stamp or watermark.

Verónica Vaca F.
GERENTE GENERAL DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
Quito, a 22 de Marzo del 2019

