

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019.**

Señores.

ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Ciudad.-

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 2019 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

- 1.- Durante el año 2019, 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 2019, refleja un monto de los activos por el orden de \$ 11'675.608, valor que comprende un activo corriente por \$ 916.738, las propiedades de inversión del Centro Comercial de Latacunga, comprendiendo por ello; el terreno, el edificio, los componentes, los equipos, equipamiento, las escaleras, ascensores, los sistemas de instalaciones, inversión en el proyecto Hidroalto de generación de energía entre otras propiedades de inversión por un monto de \$ 12'364.987,35, la inversión en otros activos por \$ 10.116. La depreciación acumulada de las propiedades de inversión está por el orden de \$ 1'862.909,28, para tener un valor neto de las propiedades de inversión por \$ 10'502.079.
- 3.- El pasivo de la empresa asciende a \$ 4'461.895, el mismo que comprende; el pasivo corriente por \$ 854.634; que corresponde a; cuentas y documentos por pagar, obligaciones con el SRI, pasivos diferidos a corto plazo por valores iniciales y únicos de concesión.
- 4.- El pasivo a largo plazo es de \$ 3'607.261, que incluye los siguientes montos: Una obligación de \$ 818.000 por un préstamo un préstamo que se tiene con el J.P.Morgan, también se encuentra el pasivo diferido que es; por el valor inicial y único de concesión de los locales e islas en el Centro Comercial " La Maltería" en Latacunga, a largo plazo por \$ 2'789.261.



5.- El Patrimonio Neto de la empresa está por el orden de \$ 7'213.713, valor que comprende el capital suscrito, signado y pagado por \$ 1'200.000, las pérdidas acumuladas 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 2018 inclusive por \$ 3'990.462,07, los resultados acumulados por aplicación de las Normas NIIFs por \$ 1'076.545,05 y la utilidad del presente ejercicio económico 2019 por \$ 1'127.037.

6.- El Centro Comercial " La Maltería " ha obtenido ingresos en el año 2019 por \$ 2'068.937, de los cuales el 70% 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 27% de los ingresos y el 3% restante corresponde a ingresos del proyecto hidroeléctrico Hidroalto, intereses financieros, entre otros.

7.- Los egresos que se han incurrido en el año 2019, ascienden a \$ 941.900, y; corresponden a los ítems de; Honorarios profesionales, mantenimiento de edificios, 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 neta de \$ 1'127.037.

8.- La empresa Torre Vieja al 31 de diciembre del 2019 cuenta con un capital de trabajo de \$ 62.103; por otro lado, dispone de \$ 1,07, un dólar con siete centavos para pago de un dólar de deuda a corto plazo. Del total de activos el 38% es ajeno y el 62% es de propiedad de los accionistas y la rentabilidad del patrimonio está por el orden del 18,5%.

9.- La inmobiliaria Torre Vieja 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.

10.- La empresa, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales, sobre la propiedad intelectual, los derechos de autor no han sido objeto de reclamo o acción legal alguna a este respecto, así mismo; se ha cumplido a cabalidad con los proveedores, profesionales y empresas contratistas.

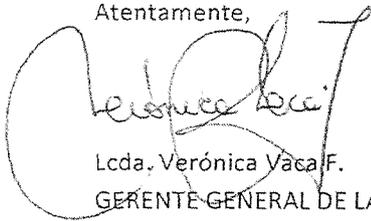
11.- El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019, emitido por PKFECUADOR & CO. C.L., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

12.- La Gerencia General propone a la Junta General de Accionistas que, del resultado neto del ejercicio económico del 2019, USD 1'127.037,38 dólares, se destine el valor de USD 112.703,74, como reserva legal y que el saldo de USD 1'014.333,64 se registre en la cuenta Resultados acumulados años anteriores.

Así mismo, se solicita a los Sres. Accionistas se permitan impartir nuevas políticas y estrategias que se deban cumplir en el ámbito comercial, administrativo, operativo y financiero para el ejercicio económico 2020.

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,



Lcda. Verónica Vaca F.

GERENTE GENERAL DE LA INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Quito, a 30 de marzo del 2020

