

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.011**

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

<u>INDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
Dictamen del Auditor Independiente	1
Balance General	2-3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Cambios en la Posición Financiera	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	8-9
Notas a los Estados Financieros:	
Objetivo de la Compañía	10
Políticas Contables Significativas	10
Activo	10-11-12-13
Pasivo	13-14-15-16
Patrimonio	16
Análisis Financiero	16-17-18

Bolívar Ortega Cordero
Auditor Externo
Hurtado de Mendoza 6-97
Telef. 2 807312 - 2 825664
E mail: jbortega72@yahoo.com.ar
Cuenca - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
Ciudad.-

- 1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A. que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2010 y los correspondientes Estados de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio, Estado de Cambios en la Posición Financiera, el Estado de Flujo de Efectivo y sus Notas a los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha.
- 2.- Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía los mismos que fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's, más no de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's por no encontrarse dentro del cronograma de implantación dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva Auditoria.
- 3.- La revisión se realiza de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA". Dichas normas requieren que la Auditoría sea diseñada y ejecutada de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría incluye también evaluar los principios contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general. Considero que la Auditoria me proporciona una base razonable para expresar una opinión.
- 4.- En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S A., al 31 de Diciembre del 2.010, los resultados de sus operaciones, el estado de cambios en la posición financiera, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 22 de Marzo del 2.011


C.P.A. Bolívar Ortega Cordero
Registro N° 1967
Auditor Externo
Registro N° SC-RNAE-229

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010 - 2.009

CUENTAS	Dic. 31 2.010	Dic. 31 2.009	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			AUMENTOS	DISMINUCIONES	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	6'380.388,43	1'551.580,81	4'828.807,62		311,22%	
DISPONIBLE						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	2.922,35	1.736,38	1.185,97		68,30%	
	2.922,35	1.736,38	1.185,97		68,30%	
INVERSIONES						
Inversiones Temporales en Empresas	5'641.670,00	0,00	5'641.670,00		100%	
	5'641.670,00	0,00	5'641.670,00		100%	
EXIGIBLE						
Cuentas	28.908,24	25.323,72	3.584,52		14,15%	
Deudores Varios	85.006,17	212.000,00		126.993,83		59,90%
Anticipo Empleados	0,00	255,11		255,11		100%
Anticipo a Proveedores	0,00	4.967,81		4.967,81		100%
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	-1.569,65	- 430,51	-1.139,14		-264,60%	
	112.344,76	242.116,13		129.771,37		53,60%
REALIZABLE						
Construcciones en Curso	0,00	0,00				
Departamentos Venta	562.590,88	1'266.294,00		703.703,12		55,57%
Accesorios Departamentos Venta	21.441,13	18.216,93	3.224,20		17,70%	
	584.032,01	1'284.510,93		700.478,92		54,53%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES						
Impuestos Anticipados	39.419,31	23.217,37	16.201,94		69,78%	
	39.419,31	23.217,37	16.201,94		69,78%	
ACTIVO FIJO						
TANGIBLE NO DEPRECIABLE						
Terrenos	218.164,29	159.683,33	54.480,96		36,62%	
	218.164,29	159.683,33	54.480,96		36,62%	
TANGIBLE DEPRECIABLE						
Bodega en Machala	304.624,00	0,00	304.624,00		100%	
Equipos de Computación	2.205,48	2.205,48				
Muebles de Oficina	1.100,63	1.100,63				
Equipos de Oficina	309,01	309,01				
Muebles y Enseres	37.934,05	0,00	37.934,05		100%	
Menos: Deprec. Acum. Act. Depreciables	-4.937,18	- 1.215,98	-3.721,20		-306,02%	
	341.235,99	2.399,14	338.836,85			
TOTAL ACTIVO	6'939.788,71	1'713.663,28	5'226.125,43		304,97%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010 - 2.009

CUENTAS	Dic. 31 2.010	Dic. 31 2.009	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			AUMENTOS	DISMINUCIONES	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	470.461,84	337.770,40	132.691,44		39,28%	
Nóminas Devengadas	3.840,18	4.028,06		187,88		4,66%
Provisiones Beneficios Sociales	973,14	3.407,27		2.434,13		71,44%
Impuestos por Pagar	2.063,37	5.932,13		2.868,76		65,22%
Descuentos Empleados	1.320,93	1.128,28	192,65		17,07%	
Anticipo Clientes	269.226,32	533.559,26		264.332,94		49,54%
Garantías	1.000,00	6.200,00		5.200,00		83,87%
SUMAN	748.885,78	892.025,40		143.139,62		16,05%
PASIVO A LARGO PLAZO						
Documentos por Pagar L/P	5'905.869,43	689.005,72	5'216.863,71		757,16%	
SUMAN	5'905.869,43	689.005,72	5'216.863,71		757,16%	
TOTAL DEL PASIVO	6'654.755,21	1'581.031,12	5'073.724,09		320,91%	
PATRIMONIO						
Capital Social	285.033,50	132.632,16	152.401,34		114,91%	
SUMAN	10.000,00	10.000,00				
APORTES Y RESERVAS						
Reserva Legal	1.812,57	0,00	1.812,57		100%	
Aporte Futuras Capitalizaciones	173.000,00	173.000,00				
SUMAN	174.812,57	173.000,00	1.812,57		1,05%	
RESULTADOS						
Amortización de Pérdidas	8.055,85	0,00	8.055,85		100%	
Pérdida Ejercicios Anteriores	-71.507,52	- 85.230,17		-13.722,65		-16,10%
Utilidad del Ejercicio 2010	163.672,60	34.862,33	128.810,27		369,48%	
SUMAN	100.220,93	- 50.367,84	100.220,93	- 50.367,84	100%	-100%
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	6'939.788,71	1'713.663,28	5'226.125,43		304,97%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010 - 2.009

CUENTAS	Dic. 31 2.010	Dic. 31 2.009	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			AUMENTOS	DISMINUCIONES	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS NETAS (INMUEBLES)	1'002.919,60	1'573.230,52		570.310,92		36,25%
INGRESOS VARIOS (ARRIENDOS Y OTROS)	156.053,79	0,00	156.053,79		100%	
SUMAN	1'158.973,39	1'573.230,52		414.257,13		26,33
COSTO DE VENTAS	-703.703,12	-1'134.150,68		-430.447,56		-37,95%
UTILIDAD BRUTA	455.270,27	439.079,84	16.190,43		3,69%	
GASTOS OPERACIONALES	291.597,67	406.080,83		114.483,16		28,19%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN						
Sueldos y Salarios	81.401,47	87.328,92				
Materiales y Suministros	0,00	12.701,55				
Gastos Administrativos	21.575,44	0,00				
Servicios Básicos y administrativos	99.568,57	128.193,26				
Gastos Proyecto Quito	3.295,31	0,00				
Varios	0,00	9.452,81				
Gastos Importaciones	549,54	0,00				
Depreciación y Amortización	3.724,24	953,84				
Gastos Impuestos	283,54	201,23				
SUMAN	210.398,11	238.831,61		28.433,50		11,91%
GASTOS FINANCIEROS						
Gastos Financieros	81.199,56	167.249,22				
SUMAN	81.199,56	167.249,22		86.049,66		51,45%
UTILIDAD OPERACIONAL	163.672,60	32.999,01	100.673,59		305,08%	
+ INGRESOS NO OPERACIONALES						
Otros Ingresos	0,00	1.863,32		1.863,32		100%
SUMAN	0,00	1.863,32		1.863,32		100%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	163.672,60	34.862,33	128.810,27		369,48%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010 - 2.009

CUENTAS	Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futuras Capitalizaciones	Amortiz. de Pérdidas	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
					Utilidad	Pérdida	2.010	2.009
<u>Saldos al 31 de Dic./2.010</u>								
Capital Social	10.000,00							
Reserva Legal		1.812,57						
Aportes Futuras Capitalizaciones			173.000,00					
Amortización de Pérdidas				8.055,85				
Pérdida de Ejercicios Anteriores						-71.507,52		
Utilidad del Ejercicio					163.672,60			
TOTAL DEL PATRIMONIO 2.010							285.033,50	
TOTALES	10.000,00	1.812,57	173.000,00	8.055,85	163.672,60	-71.507,52	285.033,50	
<u>Saldos al 31 de Dic./2.009</u>								
Capital Social	10.000,00							
Reserva Legal		0,00						
Aportes Futuras Capitalizaciones			173.000,00					
Pérdida del Ejercicio 2008				0,00				
Utilidad del Ejercicio						34.862,33		
TOTAL DEL PATRIMONIO 2.009							- 85.230,17	
TOTALES	10.000,00	0,00	173.000,00	0,00	34.862,33	- 85.230,17		132.632,16

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010 - 2.009

CUENTAS	SALDOS A:		VARIACIONES TOTALES		MODIFIC. DEL CAPITAL CIRCULANTE		MODIFICACIONES DEL CAPITAL FIJO	
	Dic. 31 2.010	Dic. 31 2.009	APLICACIÓN Usos	ORIGEN Fuentes	AUMENTO	DISMINUCIÓN	APLICACIÓN Usos	ORIGEN Fuentes
ACTIVO								
ACTIVO CORRIENTE								
Caja	0,00	0,00						
Bancos	2.922,35	1.736,38	1.185,97		1.185,97			
Inversiones Temporales en Empresas	5'641.670,00	0,00	5'641.670,00		5'641.670,00			
Clientes	28.908,24	25.323,72	3.584,52		3.584,52			
Deudores Varios	85.006,17	212.000,00		126.993,83		126.993,83		
Anticipo Empleados	0,00	255,11		255,11		255,11		
Anticipo a Proveedores	0,00	4.967,81		4.967,81		4.967,81		
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	-1.569,65	- 430,51	-1.139,14		-1.139,14			
Construcciones en Curso	0,00	0,00						
Departamentos Venta	562.590,88	1'266.294,00		703.703,12		703.703,12		
Accesorios Departamentos Venta	21.441,13	18.216,93	3.224,20		3.224,20			
Impuestos Anticipados	39.419,31	23.217,37	16.201,94		16.201,94			
SUMAN	6'380.388,43	1'551.580,81						
ACTIVO FIJO								
TANGIBLE NO DEPRECIABLE								
Terrenos	218.164,29	159.683,33	58.480,96				58.480,96	
SUMAN	218.164,29	159.683,33						
TANGIBLE DEPRECIABLE								
Valor de los Activos Depreciables	346.173,17	3.615,12	342.558,05				342.558,05	
SUMAN	346.173,17	3.615,12						
TOTAL DEL ACTIVO	6'944.725,89	1'714.879,26						
PASIVO								
PASIVO CORRIENTE								
Proveedores	470.461,84	337.770,40		132.691,44		132.691,44		
Nóminas Devengadas	3.840,18	4.028,06	187,88		187,88			
Provisiones Beneficios Sociales	973,14	3.407,27	2.434,13		2.434,13			
Impuestos por Pagar	2.063,37	5.932,13	3.868,76		3.868,76			
Descuentos Empleados	1.320,93	1.128,28		192,65		192,65		
Anticipos de Clientes	269.226,32	533.559,26	264.332,94		264.332,94			
Garantías	1.000,00	6.200,00	5.200,00		5.200,00			
SUMAN	748.885,78	892.025,40						
PASIVO A LARGO PLAZO								
Documentos por Pagar L/Plazo	5'905.869,43	689.005,72		5'216.883,71				5'216.863,71
SUMAN	5'905.869,43	689.005,72						
TOTAL DEL PASIVO	6'854.755,21	1'581.031,12						
PATRIMONIO								
Capital Social	10.000,00	10.000,00						
APORTES Y RESERVAS								
Reserva Legal	1.812,57	0,00		1.812,57				1.812,57
Aporte Futuras Capitalizaciones	173.000,00	173.000,00						
Deprec. y Amortiz. Acum. de Activos	4.937,18	1.215,98		3.721,20				3.721,20
RESULTADOS								
Amortización de Pérdidas	8.055,85	0,00		8.055,85				8.055,85
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-71.507,52	- 85.230,17	- 13.722,65				- 13.722,65	
Utilidad del Ejercicio	163.672,60	34.862,33		128.810,27				128.810,27
SUMAN	289.970,68	133.848,14						
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	SUMAN	6'944.725,89	1'714.879,26	6'328.067,56	6'328.067,56	5'940.751,20	968.803,96	387.316,36
VARIACIONES EN EL CAPITAL CIRCULANTE O CAPITAL DE TRABAJO								
TOTALES						5'940.751,20	4'971.947,24	4'971.947,24
						5'940.751,20	5'359.263,60	5'359.263,60

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010-2009
METODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2.010	Dic. 31 2.009	+	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados del Ejercicio	100.220,93	- 50.367,84	+	150.588,77
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos	4.937,18	1.215,98	+	3.721,20
Disminución en Pasivo Corriente: Proveedores, Nóminas, Provisiones, Impuestos por Pagar, Anticipos de Clientes	748.885,78	892.025,40	-	143.139,62
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Documentos por Pagar L/Plazo	5'905.869,43	689.005,72	+	5'216.863,71
Aumento en Inversiones Temporales	5'641.670,00	0,00	-	5'641.670,00
Disminución en Activo Exigible: Clientes, Deudores Varios, Anticipos a Empleados y Proveedores	112.344,76	242.116,13	+	129.771,37
Disminución en Activo Realizable: Inventarios	584.032,01	1'284.510,93	+	700.478,92
Aumento en Otros Activos Corrientes: Impuestos Anticipados	39.419,31	23.217,37	-	16.201,94
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			+	400.412,41
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Aumento en Activo Tangible No Depreciable: Terrenos	218.164,29	159.683,33	-	58.480,96
Aumento en Activo Tangible Depreciable: Equipos de Computación	346.173,17	3.615,12	-	342.558,05
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			-	401.039,01
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Capital Social	10.000,00	10.000,00		0,00
Aumento en Aportes y Reservas: Reserva Legal, Aporte Fut. Capitalización	174.812,57	173.000,00	+	1.812,57
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	1.812,57
Aumento del Efectivo en el Período			+	1.185,97
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre/2.009			+	1.736,38
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre/2.010			+	2.922,35

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÙBLICA DE CONSTITUCIÓN

NOMBRE: INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

CONSTITUCIÓN: La Compañía se constituye mediante escritura pública el 11 de Enero del 2.008 ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca Dr. Eduardo Palacios Muñoz y fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 59, juntamente con la aprobación de la Superintendencia de Compañías el 28 de Enero del 2.008.

DURACIÓN: La Compañía tendrá una duración de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

DOMICILIO: El domicilio de la Compañía será la ciudad de Cuenca provincia del Azuay, República del Ecuador, pudiendo crear sucursales y oficinas en lugares y ciudades del Ecuador como del Extranjero.

FINALIDADES: El objeto principal de la Compañía es el de realizar por cuenta propia o asociada con otras personas actividades comerciales: compra venta de inmuebles, comisiones, representaciones, importaciones, exportaciones y otras actividades mercantiles relacionadas con el campo de la construcción y de la fabricación de elementos para viviendas y construcciones y más actos relacionados con el objeto social constantes en el Artículo Segundo del Estatuto.

CAPITAL SOCIAL: El 11 de de Enero del 2008 se constituye la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A. con un capital suscrito de DIEZ MIL DOLARES de los Estados Unidos de América (USD \$ 10.000,00) dividido en diez mil acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.

El Capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado por los accionistas de la siguiente manera:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>CAPITAL PAGADO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- Abog. Diana Estefanía Cevallos Escandón	Ecuador	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	50%
2.- Psc. Lab.. Johanna Marcela Romero Villacís	Ecuador	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	50%
	TOTALES	\$10.000,00	\$ 10.000,00	100%

Posteriormente a la fecha de constitución de la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A. hay cesión o transferencia de acciones a otros nuevos accionistas.

Al 31 de Diciembre del 2009 la nómina de accionistas que conforma el Capital Social de la Compañía otorgada por el registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías del Azuay se detalla en el siguiente cuadro:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- HERRERA FLORES SONIA CRISTINA	ECUADOR	\$ 9.900,00	99%
2.- JARRÍN HERRERA MARÍA CRISTINA	ECUADOR	\$ 100,00	1 % .
	TOTALES	\$ 10.000,00	100%

FUENTE: Archivo de la Compañía.

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010

NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A., se constituye el 11 de Enero del 2.008, cuyo objeto principal es el detallado en la hoja No. 8 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA N° 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

NOTA N° 3 ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- DISPONIBLE

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueos de Caja, como las conciliaciones bancarias.

Los saldos al 31 de Diciembre del 2.010 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
CAJA	\$ 0,00
BANCOS	\$ 2.922,35
SUMAN	\$ 2.922,35

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Chica	\$ 0,00
SUMAN	\$ 0,00

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

Bando del Pichincha	\$	204,06
Banco Bolivariano	\$	2.107,97
Banco Internacional	\$	580,32
Cooperativa Ahorro	\$	30,00
SUMAN	\$	2.922,35

NOTA N° 4 EXIGIBLE:

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
CLIENTES-NETO	\$	27.338,59
DEUDORES VARIOS	\$	85.006,17
ANTICIPO EMPLEADOS	\$	0,00
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$	0,00
SUMAN	\$	112.344,76

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones que cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

4.1.- CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la cartera de clientes

según registros contables:	\$	28.908,20
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	\$	- 1.569,65
SUMAN	\$	27.338,59

4.2.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra el valor a cargo de los siguientes deudores:

IMPOCOMJAHER CÍA. LTDA.	\$	85.006,17
-------------------------	----	-----------

4.3.- ANTICIPO A EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes anticipos: \$ 0,00

4.4.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos: \$ 0,00

NOTA N° 5 REALIZABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$ 0,00
DEPARTAMENTOS VENTA	\$ 562.590,88
ACCESORIOS DEPARTAMENTOS VENTA	\$ 21.441,13
SUMAN	<u>\$ 584.032,01</u>

Estas cuentas representan el valor del Inventario Final de cada una de ellas que la Compañía posee. El control y valoración se lleva en los respectivos registros contables.

NOTA N° 6 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
PAGOS ANTICIPADOS	\$ 0,00
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$ 39.419,31
SUMAN	<u>\$ 39.419,31</u>

Cada una de estas cuentas tienen el siguiente desglose:

6.1.- PAGOS ANTICIPADOS

Esta cuenta registra los siguientes pagos Anticipados	\$ 0,00
---	---------

6.2.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Esta cuenta registra los siguientes Impuestos Anticipados:

Anticipo Impto. a la Renta	\$ 6.557,76
Crédito Tributario Renta	\$ 25.269,83
Crédito Tributario IVA	\$ 7.591,72
SUMAN	<u>\$ 39.419,31</u>

NOTA N° 7 ACTIVO FIJO

7.1.- TANGIBLE NO DEPRECIABLE

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

TERRENOS	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
	\$ 218.164,29

7.2.- TANGIBLE DEPRECIABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>		
	COSTO	DEPREC.	VALOR EN
	<u>ADQUI.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>LIBROS</u>
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	\$ 2.205,48	\$ 1.776,10	\$ 429,38
MUEBLES DE OFICINA	\$ 1.100,63	\$ 251,50	\$ 849,13
EQUIPOS DE OFICINA	\$ 309,01	\$ 64,50	\$ 244,51
MUEBLES Y ENSERES	\$ 37.934,05	\$ 2.845,08	\$ 35.088,97
BODEGA EN MACHALA	\$ 304.624,00	\$ -----	\$ 304.624,00
SUMAN	\$ 346.173,17	\$ 4.937,18	\$ 341.235,99

Este grupo de cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado los porcentajes de depreciación legalmente autorizados por la Ley, calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

NOTA N° 8 PASIVO

8.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
PROVEEDORES	\$ 470.461,84
NÓMINAS DEVENGADAS	\$ 3.840,18
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 269.226,32
DESCUENTOS EMPLEADOS	\$ 1.320,93
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 2.063,37
PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES	\$ 973,14
GARANTÍAS	\$ 1.000,00
SUMAN	\$ 748.885,78

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, nóminas devengadas, anticipos de clientes, provisión beneficios sociales, impuestos y otras obligaciones por pagar. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se decomponen de la siguiente forma:

8.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor por pagar a los siguientes proveedores:

HOME IDENTITICIA LTDA.	\$	4.195,21
AHCORP ECUADOR CÍA. LTDA.	\$	628,30
COMERCIAL BERTOSA S. A.	\$	3.248,66
EMPRESA ELECTRICA	\$	1.889,21
ARQUIHABITAR INMOBILIARIA	\$	4.789,49
SRA. CRISTINA HERRERA FLORES	\$	403.468,67
MUÑOZ CORRAL JAIME	\$	9.473,85
AHCORP ECUADOR CÍA. LTDA.	\$	3.202,66
ESPINOZA JARA MÓNICA	\$	1.517,67
VASQUEZ PADILLA JUAN	\$	7.459,62
ELECTROPOLIS S.A.	\$	6.200,00
SURVIAJES	\$	5.154,19
DISA	\$	2.087,46
HORMIPISOS	\$	4.715,92
VALDEZ ORDÓÑEZ MIGUEL	\$	5.264,19
VARIOS: VALORES PEQUEÑOS (ANEXO)	\$	7.166,74
SUMAN	\$	470.461,84

8.3.- NÓMINAS DEVENGADAS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Sueldos por Pagar	\$	3.840,18
-------------------	----	----------

8.4.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra los anticipos de clientes por la adquisición de sus viviendas (departamentos):

Jorge Romero	\$	108.367,11
Homero Martínez	\$	106.768,02
Ing. Vega	\$	26.700,00
Jane Golden	\$	1.000,00
Ing. Pablo Alvarado	\$	26.391,18
SUMAN	\$	269.226,32

8.5.- DESCUENTOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra las siguientes retenciones por pagar:

Aporte Personal	\$	363,24
IECE Y SECAP	\$	38,88
Aporte Patronal	\$	433,25
Préstamos IESS	\$	285,26

Seguro Privado Personal	\$	121,40
Descuentos Varios	\$	78,90
SUMAN	\$	1.320,93

8.6.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

IVA COBRADO	\$	1.460,91
Impuesto Renta por Pagar	\$	573,58
1% Ret. Impuesto Renta	\$	28,83
1 x Mil Ret. Impuesto Renta	\$	0,05
30% Ret. IVA	\$	0,00
70% Ret. IVA	\$	0,00
100% Ret. IVA	\$	0,00
SUMAN	\$	2.063,37

8.7.- PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Tercer Sueldo	\$	323,75
Décimo Cuarto Sueldo	\$	480,00
Vacaciones	\$	0,00
Fondos de Reserva	\$	169,39
SUMAN	\$	973,14

8.8.- GARANTÍAS

Esta cuenta registra las siguientes garantías por arriendos:

Sr. JANE GOLDEN	\$	1.000,00
SUMAN	\$	1.000,00

NOTA N° 9 PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

DOCUMENTOS POR PAGAR L/PLAZO	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
	\$ 5'905.869,43

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Cristina Herrera	\$ 87.199,43
DIXIELA	\$ 495.000,00
TOMSTONE	\$ 3'738.340,00
Marcelo Herrera	\$ 1'408.330,00
Don Rafael Flores	\$ 127.000,00
Sra. Hilda Muñoz	\$ 50.000,00
SUMAN	\$ 5'905.869,43

NOTA N° 10 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.010</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>	\$ 10.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 1.812,57
Apote Futuras Capitalizaciones	\$ 173.000,00
<u>RESULTADOS</u>	
Amortización de Pérdidas	\$ 8.055,85
Pérdida de Ejercicios Anteriores	\$ - 71.507,52
Utilidades del Ejercicio	\$ 163.672,60
SUMAN	\$ 285.033,50

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en el hoja No. 9 del presente informe.

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 163.672,60 que consta en el rubro es antes del 15% Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reservas.

NOTA N° 11 ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

11.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

2.010	2.009
<u>ACTIVO CORRIENTE</u> = <u>6'380.388,43</u> = 8.52	<u>1'551.580,81</u> = 1.74
PASIVO CORRIENTE 748.885,78	892.025,40

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades

de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 8.52 para cubrirlas.

11.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	2.010	2.009
<u>ACTIVO CORRIENTE – INVENTARIOS</u>	<u>6'380.388,43 – 584.032,01 = 7.74</u>	<u>1'551.580,81 – 1'284.510,93 = 0.30</u>
PASIVO CORRIENTE	748.885,78	892.025,40

Este índice tiene un incremento de un 2.480% con relación al año 2.009, con este índice se pretende medir la solvencia de la Compañía de una manera más rigurosa, en virtud de que los inventarios constituyen la parte menos líquida pues, requieren de un tiempo prudencial para su venta y recuperación en dinero efectivo. En el presente caso por cada USD \$ 1,00 de obligaciones de corto plazo, (hasta un año) la Compañía tiene USD \$ 7.74 para cubrirlas.

11.3.- INDICE DE GARANTÍA

	2.010	2.009
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>	<u>6'939.788,71 = 1.04</u>	<u>1'713.663,28 = 1.08</u>
TOTAL DEL PASIVO	6'654.755,21	1'581.031,12

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se decrementa en un 3.70% con relación al año 2.009, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

11.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	2.010	2.009
PASIVO CORTO PLAZO +		
<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>	<u>748.885,78 + 5'905.869,43 = 23.35</u>	<u>892.025,40 + 689.005,72 = 11.92</u>
PATRIMONIO	285.033,50	132.632,16

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el

presente caso los índices están sobrevalorados por cuanto el Patrimonio es muy bajo con relación al total del Pasivo.

11.5.- INDICE DE RENTABILIDAD

	2.010	2.009
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u> = <u>163.672,60 X 100 = 1.636,73%</u>	<u>34.862,33 X 100 = 348,62%</u>	
CAPITAL SOCIAL	10.000,00	10.000,00

La Utilidad en mención es antes de Participación de Trabajadores, Impuestos y Reservas.

El rendimiento del Capital en promedio del 1.363,73% a favor de los accionistas, por ser este porcentaje mayor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2.010 es alrededor del 10 al 16%, se podrá aceptar como una buena rentabilidad sobre el Capital Social mencionado.

NOTA N° 12 CONCLUSIONES

- 12.1.- Del examen de Auditoría realizado se desprende del buen manejo de los mecanismos Administrativos y Contables, el sistema funciona de acuerdo a los objetivos y metas trazados por la Compañía.
- 12.2.- Los Estados Comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento del comportamiento de cada una de ellas.
- 12.3.- Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control, en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros, comprobando que es el adecuado lo ejercido por la Compañía.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cuenca, 22 de Marzo del 2.011

Señorita
María Cristina Jarrín Herrera
Señora
Sonia Cristina Herrena Flores
PRESIDENTE Y GERENTE GENERAL DE
INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2.010 y por su digno intermedio poner a disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía conforme exige la Ley en vigencia de la Superintendencia de Compañías, dando cumplimiento de esta manera con mi obligación.

Quiero dejar constancia de mi agradecimiento por haberme confiado tan delicado trabajo y aprovecho la oportunidad para suscribirme de Uds.,

Muy Atentamente,

François Jarry
C.P.A. BOLIVAR ORTEGA CORDERO
Registro N° 1967
AUDITOR EXTERNO
Registro N° S.C.RNAE-229



15 ABR 2011

C.P.A. Yola Astudillo Ortiz