

Cuenca, 31 de Marzo del 2.012

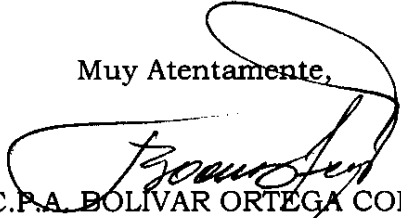
Señorita  
María Cristina Jarrín Herrera  
Señora  
Sonia Cristina Herrena Flores  
PRESIDENTE Y GERENTE GENERAL DE  
INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2.011 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,



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

**INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.**

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

## INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

### INDICE

### PÁGINA

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

Bolívar Ortega Cordero  
Auditor Externo  
Hurtado de Mendoza 6-97  
Telef. 2 807312 - 2 825664  
E mail: jborgeta72@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 2011 y los correspondientes Estados de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio, 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 Auditoría.
- 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 Auditoría 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 2011, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, 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, 31 de Marzo del 2012

  
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 2.011 - 2.010**

| Cuentas                                | Dic. 31<br>2.011 | Dic. 31<br>2.010 | Variaciones |               | Porcentajes |        |
|----------------------------------------|------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|--------|
|                                        |                  |                  | AUMENTOS    | DISMINUCIONES | +           | -      |
| <b>ACTIVO</b>                          |                  |                  |             |               |             |        |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                | 6'018,395,81     | 6'380.388,43     |             | 361.992,62    |             | 5,67%  |
| <b>DISPONIBLE</b>                      |                  |                  |             |               |             |        |
| Caja                                   | 0,00             | 0,00             |             |               |             |        |
| Bancos                                 | 208,14           | 2.922,35         |             | 2.714,21      |             | 92,88% |
| SUMAN                                  | 208,14           | 2.922,35         |             | 2.714,21      |             | 92,88% |
| <b>INVERSIONES</b>                     |                  |                  |             |               |             |        |
| Inversiones Temporales en Empresas     | 5'641.670,00     | 5'641.670,00     |             |               |             |        |
| SUMAN                                  | 5'641.670,00     | 5'641.670,00     |             |               |             |        |
| <b>EXIGIBLE</b>                        |                  |                  |             |               |             |        |
| Cientes                                | 20.402,25        | 28.908,24        |             | 8.505,99      |             | 29,42% |
| Deudores Varios                        | 0,00             | 85.006,17        |             | 85.006,17     |             | 100%   |
| Anticipo Empleados                     | 0,00             | 0,00             |             |               |             |        |
| Anticipo a Proveedores                 | 0,00             | 0,00             |             |               |             |        |
| Menos: Provisión Cuentas Incobrables   | -1.773,67        | -1.569,65        | -204,02     |               | -13%        |        |
| SUMAN                                  | 18.628,58        | 112.344,76       |             | 93.716,18     |             | 83,42% |
| <b>REALIZABLE</b>                      |                  |                  |             |               |             |        |
| Construcciones en Curso                | 0,00             | 0,00             |             |               |             |        |
| Departamentos Venta                    | 312.008,64       | 562.590,88       |             | 250.582,24    |             | 44,54% |
| Accesorios Departamentos Venta         | 21.441,13        | 21.441,13        |             |               |             |        |
| SUMAN                                  | 333.449,77       | 584.032,01       |             | 250.582,24    |             | 42,91% |
| <b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>        |                  |                  |             |               |             |        |
| Impuestos Anticipados                  | 24.439,32        | 39.419,31        |             | 14.979,99     |             | 38%    |
| SUMAN                                  | 24.439,32        | 39.419,31        |             | 14.979,99     |             | 38%    |
| <b>ACTIVO FIJO</b>                     | 326.968,93       | 559.400,28       |             | 232.431,35    |             | 41,55% |
| <b>TANGIBLE NO DEPRECIABLE</b>         |                  |                  |             |               |             |        |
| Terrenos                               | 5.328,00         | 218.164,29       |             | 212.836,29    |             | 97,56% |
| SUMAN                                  | 5.328,00         | 218.164,29       |             | 212.836,29    |             | 97,56% |
| <b>TANGIBLE DEPRECIABLE</b>            |                  |                  |             |               |             |        |
| Bodega en Machala                      | 304.624,00       | 304.624,00       |             |               |             |        |
| Equipos de Computación                 | 2.205,48         | 2.205,48         |             |               |             |        |
| Muebles de Oficina                     | 1.100,63         | 1.100,63         |             |               |             |        |
| Equipos de Oficina                     | 309,02           | 309,01           | 0,01        |               |             |        |
| Muebles y Enseres                      | 37.934,05        | 37.934,05        |             |               |             |        |
| Menos: Deprec. Acum. Act. Depreciables | -24.532,25       | -4.937,18        | -19.595,07  |               | -396.89%    |        |
| SUMAN                                  | 321.640,93       | 341.235,99       |             | 19.595,06     |             | 5,74%  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                    | 6'345.364,74     | 6'939.788,71     |             | 594.423,97    |             | 8,57%  |

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 2.011 - 2.010**

| Cuentas                              | Dic. 31<br>2.011    | Dic. 31<br>2.010    | Variaciones      |                   | Porcentajes   |               |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------|
|                                      |                     |                     | AUMENTOS         | DISMINUCIONES     | +%            | -%            |
| <b>PASIVO</b>                        |                     |                     |                  |                   |               |               |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>              |                     |                     |                  |                   |               |               |
| Proveedores                          | 431.395,76          | 470.461,84          |                  | 39.066,08         |               | 8,30%         |
| Nóminas Devengadas                   | 3.295,62            | 3.840,18            |                  | 544,56            |               | 14,18%        |
| Provisiones Beneficios Sociales      | 246,68              | 973,14              |                  | 726,46            |               | 74,65%        |
| Impuestos por Pagar                  | 667,94              | 2.063,37            |                  | 1.395,43          |               | 67,63%        |
| Descuentos Empleados                 | 301,89              | 1.320,93            |                  | 1.019,04          |               | 77,15%        |
| Anticipo Clientes                    | 53.091,19           | 269.226,32          |                  | 216.135,13        |               | 80,28%        |
| Otros Pasivos                        | 314,60              | 0,00                | 314,60           |                   | 100%          |               |
| Garantías                            | 0,00                | 1.000,00            |                  | 1.000,00          |               | 100%          |
| <b>SUMAN</b>                         | <b>489.313,68</b>   | <b>748.885,78</b>   |                  | <b>259.572,10</b> |               | <b>34,65%</b> |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>          |                     |                     |                  |                   |               |               |
| Documentos por Pagar L/P             | 5'725.929,23        | 5'905.869,43        |                  | 179.940,20        |               | 3,05%         |
| <b>SUMAN</b>                         | <b>5'725.929,23</b> | <b>5'905.869,43</b> |                  | <b>179.940,20</b> |               | <b>3,05%</b>  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>              | <b>6'215.242,91</b> | <b>6'654.755,21</b> |                  | <b>439.512,30</b> |               | <b>6,60%</b>  |
| <b>PATRIMONIO</b>                    | <b>130.121,83</b>   | <b>285.033,50</b>   |                  | <b>154.911,67</b> |               | <b>54,35%</b> |
| Capital Social                       | 10.000,00           | 10.000,00           |                  |                   |               |               |
| <b>SUMAN</b>                         | <b>10.000,00</b>    | <b>10.000,00</b>    |                  |                   |               |               |
| <b>APORTES Y RESERVAS</b>            |                     |                     |                  |                   |               |               |
| Reserva Legal                        | 9.658,08            | 1.812,57            | 7.845,51         |                   | 432,84%       |               |
| Aporte Futuras Capitalizaciones      | 0,00                | 173.000,00          |                  | 173.000,00        |               | 100%          |
| <b>SUMAN</b>                         | <b>9.658,08</b>     | <b>174.812,57</b>   |                  | <b>165.154,49</b> |               | <b>94,48%</b> |
| <b>RESULTADOS</b>                    |                     |                     |                  |                   |               |               |
| Amortización de Pérdidas             | 42.924,81           | 8.055,85            | 34.868,96        |                   | 432,84%       |               |
| Pérdida Ejercicios Anteriores        | -1.251,98           | -71.507,52          |                  | -70.255,54        |               | -98,25%       |
| Utilidad del Ejercicio 2011          | 68.790,92           | 163.672,60          |                  | 94.881,68         |               | 57,97%        |
| <b>SUMAN</b>                         | <b>110.463,75</b>   | <b>100.220,93</b>   | <b>10.242,82</b> |                   | <b>12,22%</b> |               |
| <b>TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO</b> | <b>6'345.364,74</b> | <b>6'939.788,71</b> |                  | <b>594.423,97</b> |               | <b>8,57%</b>  |

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 2.011 - 2.010**

| Cuentas                                   | Dic. 31<br>2.011 | Dic. 31<br>2.010 | Variaciones |               | Porcentajes |         |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------|
|                                           |                  |                  | AUMENTOS    | DISMINUCIONES | +% .        | -%      |
| <b><u>INGRESOS OPERACIONALES</u></b>      |                  |                  |             |               |             |         |
| VENTAS NETAS (INMUEBLES)                  | 351.149,07       | 1'002.919,60     |             | 651.770,53    |             | 64,99%  |
| INGRESOS VARIOS (ARRIENDOS Y OTROS)       | 115.139,67       | 156.053,79       |             | 40.914,12     |             | 26,22%  |
| SUMAN                                     | 466.288,74       | 1'158.973,39     |             | 692.684,65    |             | 59,77%  |
| - COSTO DE VENTAS                         | -250.582,24      | -703.703,12      |             | -453.120,88   |             | -64,99% |
| UTILIDAD BRUTA                            | 215.706,50       | 455.270,27       |             | 239.563,77    |             | 52,62%  |
| <b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>        | 151.011,96       | 291.597,67       |             | 140.585,71    |             | 48,21%  |
| <b><u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</u></b>    |                  |                  |             |               |             |         |
| Sueldos y Salarios                        | 56.726,18        | 81.401,47        |             |               |             |         |
| Materiales y Suministros                  | 0,00             | 0,00             |             |               |             |         |
| Gastos Administrativos                    | 18.488,56        | 21.575,44        |             |               |             |         |
| Servicios Básicos y administrativos       | 25.232,42        | 99.568,57        |             |               |             |         |
| Gastos Proyecto Quito                     | 10.191,04        | 3.295,31         |             |               |             |         |
| Servicios Básicos                         | 3.894,26         | 0,00             |             |               |             |         |
| Gastos Importaciones                      | 0,00             | 549,54           |             |               |             |         |
| Depreciación y Amortización               | 19.595,07        | 3.724,24         |             |               |             |         |
| Gastos Impuestos                          | 1,49             | 283,54           |             |               |             |         |
| SUMAN                                     | 134.129,02       | 210.398,11       |             | 76.269,09     |             | 36,25%  |
| <b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>          |                  |                  |             |               |             |         |
| Gastos Financieros                        | 16.882,94        | 81.199,56        |             | 64.316,02     |             | 79,21%  |
| SUMAN                                     | 16.882,94        | 81.199,56        |             | 64.316,02     |             | 79,21%  |
| UTILIDAD OPERACIONAL                      | 64.694,54        | 163.672,60       |             | 98.978,06     |             | 60,47%  |
| <b><u>+ INGRESOS NO OPERACIONALES</u></b> |                  |                  |             |               |             |         |
| Otros Ingresos                            | 4.096,38         | 0,00             | 4.096,38    |               | 100%        |         |
| SUMAN                                     | 4.096,38         | 0,00             | 4.096,38    |               | 100%        |         |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO                    | 68.790,02        | 163.672,60       |             | 94.881,68     |             | 57,97%  |

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 2.011 - 2.010**

| CUENTAS                           | Capital Social | Reserva Legal | Aporte Futuras Capitalizaciones | Amortiz. de Pérdidas | RESULTADOS DEL EJERCICIO |            | PATRIMONIO TOTAL |            |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------|------------|------------------|------------|
|                                   |                |               |                                 |                      | Utilidad                 | Pérdida    | 2.011            | 2.010      |
| <u>Saldo al 31 de Dic./2.011</u>  |                |               |                                 |                      |                          |            |                  |            |
| Capital Social                    | 10.000,00      |               |                                 |                      |                          |            |                  |            |
| Reserva Legal                     |                | 9.658,08      |                                 |                      |                          |            |                  |            |
| Aportes Futuras Capitalizaciones  |                |               | 0,00                            |                      |                          |            |                  |            |
| Amortización de Pérdidas          |                |               |                                 | 42.924,81            |                          |            |                  |            |
| Pérdida de Ejercicios Anteriores  |                |               |                                 |                      |                          | -1.251,98  |                  |            |
| Utilidad del Ejercicio            |                |               |                                 |                      | 68.790,92                |            |                  |            |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO 2.011</b> |                |               |                                 |                      |                          |            | 130.121,83       |            |
| <b>TOTALES</b>                    | 10.000,00      | 9.658,08      | 0,00                            | 42.924,81            | 68.790,92                | -1.251,98  | 130.121,83       |            |
| <u>Saldo 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               |            |                  |            |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO 2.010</b> |                |               |                                 |                      |                          |            |                  | 285.033,50 |
| <b>TOTALES</b>                    | 10.000,00      | 1.812,57      | 173.000,00                      | 8.055,85             | 163.672,60               | -71.507,52 |                  | 285.033,50 |

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 2011-2010**  
**METODO INDIRECTO**

| CONCEPTO                                                                                                                | Dic. 31<br>2.011 | Dic. 31<br>2.010 | + | VALOR      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---|------------|
|                                                                                                                         |                  |                  | - |            |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>                                                            |                  |                  |   |            |
| Resultados del Ejercicio                                                                                                | 110.463,75       | 100.220,93       | + | 10.242,82  |
| Depreciación y Amortización Acumulada de Activos                                                                        | 24.532,25        | 4.937,18         | + | 19.595,07  |
| Disminución en Pasivo Corriente: Proveedores, Nóminas, Provisiones, Impuestos por Pagar, Anticipos de Clientes          | 489.313,68       | 748.885,78       | - | 259.572,10 |
| Disminución en Pasivo a Largo Plazo: Documentos por Pagar L/Plazo                                                       | 5'725.929,23     | 5'905.869,43     | - | 179.940,20 |
| Inversiones Temporales                                                                                                  | 5'641.670,00     | 5'641.670,00     |   | 0,00       |
| Disminución en Activo Exigible: Clientes, Deudores Varios, Anticipos a Empleados y Proveedores                          | 18.628,58        | 112.344,76       | + | 93.716,18  |
| Disminución en Activo Realizable: Inventarios                                                                           | 333.449,77       | 584.032,01       | + | 250.582,24 |
| Disminución en Otros Activos Corrientes: Impuestos Anticipados                                                          | 24.439,32        | 39.419,31        | + | 14.979,99  |
| <b>EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                                                    |                  |                  | - | 50.396,00  |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>                                                            |                  |                  |   |            |
| Disminución en Activo Tangible No Depreciable: Terrenos                                                                 | 5.328,00         | 218.164,29       | + | 212.836,29 |
| Aumento en Activo Tangible Depreciable: Equipos de Computación Muebles y Enseres, Equipos de Oficina, Bodega en Machala | 346.173,18       | 346.173,17       | - | 0,01       |
| <b>EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                                                    |                  |                  | + | 212.836,28 |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>                                                       |                  |                  |   |            |
| Capital Social                                                                                                          | 10.000,00        | 10.000,00        |   | 0,00       |
| Disminución en Aportes y Reservas: Reserva Legal, Aporte Fut. Capitalización                                            | 9.658,08         | 174.812,57       | - | 165.154,49 |
| <b>EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                                               |                  |                  | - | 165.154,49 |
| Disminución del Efectivo en el Período                                                                                  |                  |                  | - | 2.714,21   |
| <b><u>EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u></b>                                                                                 |                  |                  |   |            |
| Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre/2.010                                                                              |                  |                  | + | 2.922,35   |
| Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre/2.011                                                                        |                  |                  | + | 208,14     |

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

## INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

### EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA 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<br/>SUSCRITO</u> | <u>CAPITAL<br/>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%               |
| <b>TOTALES</b>                                 |                     | <b>\$10.000,00</b>          | <b>\$ 10.000,00</b>       | <b>100%</b>       |

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<br/>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 %               |
| <b>TOTALES</b>                    |                     | <b>\$ 10.000,00</b>                  | <b>100%</b>       |

FUENTE: Archivo de la Compañía.

## INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011

#### 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    POLÍTICAS 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 2.011 son:

|        |       | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
|--------|-------|----------------------------------|
| CAJA   |       | \$ 0,00                          |
| BANCOS |       | \$ 208,14                        |
|        | SUMAN | \$ 208,14                        |

##### 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:

|                    |    |        |
|--------------------|----|--------|
| Banco Bolivariano  | \$ | 178,14 |
| Cooperativa Ahorro | \$ | 30,00  |
| SUMAN              | \$ | 208,14 |

**NOTA N° 4**     INVERSIONES:

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
|                                    | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| INVERSIONES TEMPORALES EN EMPRESAS | \$ 5'641.670,00                  |

Esta cuenta registra las siguientes Inversiones:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Inversión en Electropolis S. A. | \$ 495.000,00   |
| Inversión en Jaher Cía. Ltda.   | \$ 5'146.670,00 |
| SUMAN                           | \$ 5'641.670,00 |

**NOTA N° 5**     EXIGIBLE:

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
|                        | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| CLIENTES-NETO          | \$ 18.628,59                     |
| DEUDORES VARIOS        | \$ 0,00                          |
| ANTICIPO EMPLEADOS     | \$ 0,00                          |
| ANTICIPO A PROVEEDORES | \$ 0,00                          |
| SUMAN                  | \$ 18.628,59                     |

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:

**5.1.-**     CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la cartera de clientes según registros contables y son los siguientes:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Manuel Palma             | \$ 1.680,00  |
| Impocom Jaher Cía. Ltda. | \$ 1.912,00  |
| Electropolis S. A.       | \$ 0,01      |
| Los Cofanes              | \$ 15.331,78 |
| Gabriel Reyes            | \$ 459,52    |
| Ing. Alberto Hickel      | \$ 915,07    |

|                                      |    |            |
|--------------------------------------|----|------------|
| Sr. Kistell Anthony                  | \$ | 103,89     |
| Menos: Provisión Cuentas Incobrables | \$ | - 1.773,67 |
| SUMAN                                | \$ | 18.628,59  |

5.2.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra el valor a cargo de los siguientes deudores: \$ 0,00

5.3.- ANTICIPO A EMPLEADOS

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

5.4.- ANTICIPO A PROVEEDORES

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

NOTA N° 6 REALIZABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
|                                | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO        | \$ 0,00                          |
| DEPARTAMENTOS VENTA            | \$ 312.008,64                    |
| ACCESORIOS DEPARTAMENTOS VENTA | \$ 21.441,13                     |
| SUMAN                          | \$ 333.449,77                    |

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° 7 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
|                       | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| PAGOS ANTICIPADOS     | \$ 0,00                          |
| IMPUESTOS ANTICIPADOS | \$ 24.439,32                     |
| SUMAN                 | \$ 24.439,32                     |

Cada una de estas cuentas tienen el siguiente desglose:

7.1.- PAGOS ANTICIPADOS

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

7.2.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Esta cuenta registra los siguientes Impuestos Anticipados:

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Anticipo Impto. a la Renta | \$ | 9.504,34  |
| Crédito Tributario Renta   | \$ | 12.998,01 |
| Crédito Tributario IVA     | \$ | 1.936,97  |
| SUMAN                      | \$ | 24.439,32 |

NOTA N° 8

ACTIVO FIJO

8.1.- TANGIBLE NO DEPRECIABLE

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
|          | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| TERRENOS | \$ 5.328,00                      |

8.2.- TANGIBLE DEPRECIABLE

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

|                       | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |                |                 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|
|                       | <u>COSTO</u>                     | <u>DEPREC.</u> | <u>VALOR EN</u> |
|                       | <u>ADQUI.</u>                    | <u>ACUM.</u>   | <u>LIBROS</u>   |
| EQUIPO DE COMPUTACIÓN | \$ 2.205,48                      | \$ 2.205,48    | \$ 0,00         |
| MUEBLES DE OFICINA    | \$ 1.100,63                      | \$ 361,54      | \$ 739,09       |
| EQUIPOS DE OFICINA    | \$ 309,02                        | \$ 95,46       | \$ 213,56       |
| MUEBLES Y ENSERES     | \$ 37.934,05                     | \$ 6.638,52    | \$ 31.295,53    |
| BODEGA EN MACHALA     | \$ 304.624,00                    | \$ 15.231,25   | \$ 289.392,75   |
| SUMAN                 | \$ 346.173,18                    | \$ 24.532,25   | \$ 321.640,93   |

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° 9 PASIVO**

**9.1.- PASIVO CORRIENTE**

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

|                               | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
|-------------------------------|----------------------------------|
| PROVEEDORES                   | \$ 431.395,76                    |
| NÓMINAS DEVENGADAS            | \$ 3.295,62                      |
| ANTICIPOS DE CLIENTES         | \$ 53.091,19                     |
| DESCUENTOS EMPLEADOS          | \$ 301,89                        |
| IMPUESTOS POR PAGAR           | \$ 667,94                        |
| PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES | \$ 246,68                        |
| OTROS PASIVOS                 | \$ 314,60                        |
| SUMAN                         | \$ 489.313,68                    |

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 componen de la siguiente forma:

**9.2.- PROVEEDORES**

Esta cuenta registra el valor por pagar a los siguientes proveedores según registros contables y su respectivo anexo (33Items) \$ 431.395,76

**9.3.- NÓMINAS DEVENGADAS**

Esta cuenta registra lo siguiente:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Sueldo por Pagar        | \$ 679,90   |
| Nóminas por Pagar       | \$ - 0,01   |
| Liquidaciones por Pagar | \$ 2.615,73 |
| SUMAN                   | \$ 3.295,62 |

**9.4.- ANTICIPO DE CLIENTES**

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

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Dr. Jorge           | \$ 0,01      |
| Ing. Vega           | \$ 26.700,00 |
| Ing. Pablo Alvarado | \$ 26.391,18 |
| SUMAN               | \$ 53.091,19 |

9.5.- DESCUENTOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra las siguientes retenciones por pagar:

|                 |    |        |
|-----------------|----|--------|
| Aporte Personal | \$ | 102,57 |
| IECE Y SECAP    | \$ | 10,96  |
| Aporte Patronal | \$ | 122,33 |
| Préstamos IESS  | \$ | 66,03  |
| SUMAN           | \$ | 301,89 |

9.6.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

|                             |    |        |
|-----------------------------|----|--------|
| IVA COBRADO                 | \$ | 240,00 |
| Impuesto Renta por Pagar    | \$ | 426,66 |
| 1% Ret. Impuesto Renta      | \$ | 0,53   |
| 1 x Mil Ret. Impuesto Renta | \$ | 0,01   |
| 2% Impuesto Renta           | \$ | 0,74   |
| SUMAN                       | \$ | 667,94 |

9.7.- PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

|                      |    |        |
|----------------------|----|--------|
| Décimo Tercer Sueldo | \$ | 33,58  |
| Décimo Cuarto Sueldo | \$ | 88,00  |
| Vacaciones           | \$ | 125,10 |
| SUMAN                | \$ | 246,68 |

9.8.- OTROS PASIVOS

Esta cuenta registra el valor por pagar por sobregiro e intereses \$ 314,60

NOTA N° 10 PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
|                              | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| DOCUMENTOS POR PAGAR L/PLAZO | \$ 5'725.929,23                  |

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

|                  |    |              |
|------------------|----|--------------|
| Cristina Herrera | \$ | 75.206,96    |
| DIXIELA          | \$ | 495.000,00   |
| TOMSTONE         | \$ | 3'747.392,27 |
| Marcelo Herrera  | \$ | 1'408.330,00 |
| SUMAN            | \$ | 5'725.929,23 |

#### NOTA N° 10 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

|                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
|                                  | <u>SALDO AL 31 DE DIC./2.011</u> |
| CAPITAL SOCIAL                   | \$ 10.000,00                     |
| <u>APORTES Y RESERVAS</u>        |                                  |
| Reserva Legal                    | \$ 9.658,08                      |
| Aporte Futuras Capitalizaciones  | \$ 0,00                          |
| <u>RESULTADOS</u>                |                                  |
| Amortización de Pérdidas         | \$ 42.924,81                     |
| Pérdida de Ejercicios Anteriores | \$ - 1.251,98                    |
| Utilidades del Ejercicio         | \$ 68.790,92                     |
| SUMAN                            | \$ 130.121,83                    |

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en el hoja No. 8 del presente informe.

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 68.790,92 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)

|                         |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
|                         | 2.011               | 2.010               |
| <u>ACTIVO CORRIENTE</u> | <u>6'018.395,81</u> | <u>6'380.388,43</u> |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u> | <u>489.313,68</u>   | <u>748.885,78</u>   |

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 \$ 12.30 para cubrirlas.

#### 11.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

|                                       | 2.011                            | 2.010                            |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <u>ACTIVO CORRIENTE – INVENTARIOS</u> | <u>6'018.395,81 – 333.449,77</u> | <u>6'380.388,43 – 584.032,01</u> |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u>               | <u>489.313,68</u>                | <u>748.885,78</u>                |

Este índice tiene un incremento de un 50.13% con relación al año 2.010, 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 \$ 11.62 para cubrirlas.

#### 11.3.- INDICE DE GARANTÍA

|                         | 2.011               | 2.010               |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| <u>TOTAL DEL ACTIVO</u> | <u>6'345.364,74</u> | <u>6'939.788,71</u> |
| <u>TOTAL DEL PASIVO</u> | <u>6'215.242,91</u> | <u>6.654.755,21</u> |

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 1.92% con relación al año 2.010, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

#### 11.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

|                                                | 2.011                            | 2.010                            |
|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <u>PASIVO CORTO PLAZO + PASIVO LARGO PLAZO</u> | <u>489.313,68 + 5'725.929,23</u> | <u>748.885,78 + 5'905.869,43</u> |
| <u>PATRIMONIO</u>                              | <u>130.121,83</u>                | <u>285.033,50</u>                |

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

|                                                                                                                   | 2.011 | 2.010                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|
| $\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} = \frac{68.790,92 \times 100}{10.000,00} = 687,91\%$ |       | $\frac{163.672,60 \times 100}{10.000,00} = 1.636,73\%$ |

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

El rendimiento del Capital en promedio del 687,91% 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 2.011 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