

Cuenca. 25 de Mayo del 2013

Señor
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL AZUAY
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías, me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoria Externa de la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A., por el ejercicio económico del año 2012, quien ha tenido a bien contratar mis servicios.

Por la atención que se digne dar a la presente, mis anticipados agradecimientos.

Muy Atentamente,


C.P.A. BOLIVAR 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 2.012

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

INDICE

PÁGINA

Dictamen del Auditor Independiente	1
Estados de Situación Financiera Transición a NIIF COMPLETAS	2-3
Notas Explicativas transición a NIIF COMPLETAS	4
Estados de Situación Comparativo Bajo NIIF COMPLETAS	5-6
Estado de Resultados Integral Bajo NIIF COMPLETAS	7
Estado de Evolución del Patrimonio Bajo NIIF COMPLETAS	8
Estado de Flujos de Efectivo Bajo NIIF COMPLETAS	9
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	10-11
Notas a los Estados Financieros:	12
Activo	12-13-14-15
Pasivo	15-16-17-18
Patrimonio	18
Análisis Financiero	19-20-21

Bolívar Ortega Cordero
Auditor Externo
Hurtado de Mendoza 6-97
Telef. 2 807312 - 2 825664
E mail: jhorrega72@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 de transición de NEC A NIIF Dic. 31/2011 - Ene 1° /2012, el Balance General al 31 de Diciembre del 2012 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, 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 Internacionales de Información Financiera NIIF Completas y Normas Internacionales de Contabilidad NIC por 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 2012, 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, 25 de Mayo del 2013


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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC Y ENERO 1° DEL 2012 BASE NIIF

DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC				AL 1° DE ENERO DEL 2012 BASE NIIF	
Cuentas	CON BASE NEC	NOTAS	+	EFFECTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF (AJUSTES A NIIF)	ADOPTIÓN POR PRIMERA VEZ A NIIF COMPLETAS
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja	0,00				0,00
Bancos	208,14				208,14
Cientes	20.402,25				20.402,25
Deudores Varios	0,00				0,00
Anticipo Empleados	0,00				0,00
Anticipo a Proveedores	0,00				0,00
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	-1.773,67				-1.773,67
Inventario Departamentos Venta	312.008,64				312.008,64
Inventario Accesorios Departamentos Venta	21.441,13				21.441,13
Impuestos Anticipados	24.439,32				24.439,32
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	376.725,81				376.725,81
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					
Terrenos	5.328,00				5.328,00
Bodega en Machala	304.624,00				304.624,00
Deprec. Acum. Bodega en Machala	-15.231,25				-15.231,25
Equipo de Computación	2.205,48				2.205,48
Deprec. Acum. Equipo Computación	-2.205,48				-2.205,48
Muebles de Oficina	1.100,63				1.100,63
Deprec. Acum. Muebles de Oficina	-361,54				-361,54
Equipo de Oficina	309,02				309,02
Deprec. Acum. Equipo de Oficina	-95,48				-95,48
Muebles y Enseres	37.934,05				37.934,05
Deprec. Acum. Muebles y Enseres	-6.638,52				-6.638,52
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	326.968,93				326.968,93
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES					
INVERSIONES					
Inversiones a Largo Plazo	5'841.870,00				5'841.870,00
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	5'841.870,00				5'841.870,00
TOTAL DEL ACTIVO	6'345.364,74				6'345.364,74

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC Y ENERO 1º DEL 2012 BASE NIIF

DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC				AL 1º DE ENERO DEL 2012 BASE NIIF	
CUENTAS	CON BASE NEC	NOTAS	+	EFFECTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF (AJUSTES A NIIF)	ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ A NIIF COMPLETAS
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Proveedores	431.395,78				431.395,78
Nóminas Devengadas	3.295,62				3.295,62
Provisiones Beneficios Sociales	248,68				248,68
Impuestos por Pagar	667,84				667,84
Descuentos Empleados	301,89				301,89
Anticipo de Clientes	53.091,19				53.091,19
Otros Pasivos	314,60				314,60
Garantías	0,00				0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	489.313,68				489.313,68
PASIVO NO CORRIENTE					
PASIVO A LARGO PLAZO					
Provisión Jubilación Patronal	0,00	(1)	+	142,38	142,38
Documentos por Pagar a Plazo	5'725.929,23				5'725.929,23
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	5'725.929,23		+	142,38	5'726.071,61
TOTAL DEL PASIVO	8'215.242,91		+	142,38	8'215.385,29
PATRIMONIO	130.121,63				129.979,45
Capital Social	10.000,00				10.000,00
SUMAN	10.000,00				10.000,00
APORTES Y RESERVAS					
Aporte Futuras Capitalizaciones	0,00				0,00
Reserva Legal	9.858,08				9.858,08
SUMAN	9.858,08				9.858,08
RESULTADOS					
Resultados Acumulados (Efectos transición a NIIF)	0,00	(2)	-	142,38	-142,38
Amortización de Pérdidas	42.924,81				42.924,81
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-1.251,98				-1.251,98
Utilidad del Ejercicio	68.790,92				68.790,92
SUMAN	110.463,75		-	142,38	110.321,37
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	8'345.364,74			0,00	8'345.364,74

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

DETERMINACIÓN A VALOR RAZONABLE DE CADA UNA
DE LAS CUENTAS DE ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO
QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

La Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A. al adoptar por primera vez la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF Completa) se reconoce todos los Activos, Pasivos y Patrimonio los mismos que no han sido ajustados a NIIF sino tan solo en el Pasivo No Corriente como se demuestra a continuación:

NOTAS

AJUSTES CONTABLES AL 1° DE ENERO DEL 2012

PASIVO
PASIVO NO CORRIENTE
PASIVO A LARGO PLAZO

	<u>Vl. en libros</u>	<u>Vl. Ajuste a NIIF</u>	<u>Vl. Total NIIF</u>
1) Provisión Jubilación Patronal Se provisiona según cálculo Actuarial.	\$ 0,00	\$ + 142,38	\$ 142,38

PATRIMONIO
RESULTADOS

	<u>Vl. en libros</u>	<u>Vl. Ajuste a NIIF</u>	<u>Vl. Total NIIF</u>
2) <u>RESULTADOS ACUMULADOS (Efectos Transición a NIIF)</u> A esta cuenta se transfiere los efectos por transición a NIIF. (Según el Art. Segundo de la Resolución No. SC/ICLCPAIFRS. G. 11.007 del 9 de Septiembre del 2011 dado por la Superintendencia de Compañías).	\$ 0,00	\$ - 142,38	\$ - 142,38

FUENTE: Archivo de la Compañía (Posee todos los documentos que sirvieron de base para la elaboración de los Estados Financieros al 1° de Enero del 2012, Adopción por primera vez a NIIF Completa).

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF COMPLETAS**

CUENTAS	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+	-
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
Disponible	72.416,64	376.725,81		304.309,17		90,78%
Caja	0,00	0,00				
Bancos	2.990,70	208,14	2.782,56		1.335,87%	
SUMAN	2.990,70	208,14	2.782,56		1.335,87%	
INVERSIONES						
Inversiones Temporales	0,00					
SUMAN	0,00					
EXIGIBLE						
Clientes	22.792,25	20.402,25	2.390,00		11,71%	
Anticipo Empleados	53,95	0,00	53,95		100%	
Anticipo a Proveedores	0,00	0,00				
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-2.002,13	-1.773,67	-228,46		12,82%	
SUMAN	20.844,07	18.628,58	2.215,49		11,89%	
REALIZABLE						
Inventario Accesorios Departamento Ventas	21.441,13	21.441,13				
Inventario Departamento Ventas	0,00	312.008,64		312.008,64		100%
SUMAN	21.441,13	333.449,77		312.008,64		93,57%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES						
IVA Pagado Servicios	-1,67	0,00	-1,67		-100%	
Crédito Tributario Renta	3.720,00	12.898,01		9.278,01		71,38%
Crédito Tributario IVA	2.488,69	1.859,97	549,72		28,38%	
Anticipo Impuesto a la Renta	20.935,72	9.504,34	11.431,38		120,25%	
SUMAN	27.140,74	24.439,32	2.701,42		11,05%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
Terrenos	5.328,00	5.328,00				
Bodega en Machala	304.824,00	304.824,00				
Deprec. Acum. Bodega en Machala	-15.231,25	-15.231,25				
Edificio Remigio Crespo	518.300,00	0,00	518.300,00		100%	
Deprec. Acum. Edificio Remigio Crespo	-0,00	-0,00				
Muebles de Oficina	1.100,53	1.100,53				
Deprec. Acum. Muebles de Oficina	-471,58	-361,54	-110,04		30,44%	
Equipo de Oficina	309,02	309,02				
Deprec. Acum. Equipo de Oficina	-125,42	-95,46	-30,96		-32,43%	
Muebles y Enseres	37.934,05	37.934,05				
Deprec. Acum. Muebles y Enseres	-10.431,96	-6.838,52	-3.593,44		-57,14%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	839.334,49	328.969,93	512.365,56		156,70%	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
INVERSIONES						
Inversiones en Empresas L/Plazo	5.641.670,00	5.641.670,00				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	5.641.670,00	5.641.670,00				
TOTAL DEL ACTIVO	6.553.421,13	6.345.384,74	208.036,39		3,28%	

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

Cuentas	Dic. 31 2012	Ene. 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	4.688,58	431.395,76		426.707,18		98,91%
Cuentas por Pagar	554.321,81	0,00	554.321,81		100%	
Nóminas Devengadas	2.088,23	3.295,62		1.207,39		96,84%
Provisión Beneficios Sociales	1.245,60	246,88	998,92		404,95%	
Impuestos por Pagar	1.071,95	667,94	404,01		80,42%	
Descuentos Empleados	523,07	301,88	221,18		73,27%	
Atrásico de Cuentas	34.194,37	53.091,18		18.896,82		35,58%
Otros Pasivos	0,00	314,60		314,60		100%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	698.133,61	489.313,68	108.819,93		22,24%	
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Documentos por Pagar L.P.azo	5'665.929,23	5'725.929,23		60.000,00		1,05%
Provisión Jubilación Patronal	285,98	142,38	143,60		100,88%	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	5'666.215,21	5'726.071,61		59.856,40		1,05%
TOTAL DEL PASIVO	6'284.348,82	6'215.385,29	48.953,53		0,79%	
PATRIMONIO						
Capital Social	289.072,31	129.979,45	159.092,86		122,40%	
SUMAN	10.000,00	10.000,00				
APORTES Y RESERVAS						
Aporte Futura Capitalización	0,00	0,00				
Reserva Legal	13.039,92	9.658,08	3.381,84		35,02%	
SUMAN	13.039,92	9.658,08	3.381,84		35,02%	
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	-142,98	-142,38				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	61.989,10	41.672,83	20.316,27		48,75%	
Utilidad del Ejercicio	204.186,67	68.790,92	135.394,75		196,82%	
SUMAN	266.032,39	110.321,37	155.711,02		141,14%	
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	6'550.421,13	6'345.884,74	208.056,39		3,28%	

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

INMOBILIARIA TERRANOVA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

Cuentas	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS INMUEBLES	523.066.18	0.00				
INGRESOS VARIOS						
INGRESOS POR ARRIENDOS	46.500.00	0.00				
OTROS INGRESOS	1.317.26	0.00				
TOTAL DE INGRESOS	570.883.44	0.00				
COSTO DE VENTAS						
Costo de Mercadería Vendida	-312.006.94	0.00				
UTILIDAD BRUTA	258.874.80	0.00				
GASTOS OPERACIONALES	54.689.13	0.00				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		0.00				
Sueldos y Beneficios Sociales	23.824.41	0.00				
Bonos Operativos	200.01	0.00				
Varios Administrativos	13.060.77	0.00				
Gastos de Operación	3.934.44	0.00				
Servicios Administrativos	10.000.00	0.00				
Servicios Básicos	3.524.16	0.00				
Gastos Financieros	119.08	0.00				
Otros Gastos	6.28	0.00				
SUMAN	54.689.13	0.00				
UTILIDAD DEL EJERCICIO	204.185.67	0.00				

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 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2012	Ene. 1° 2012
<u>Saldos al 31 de Dic./2012</u>							
Capital Social	10.000,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		0,00					
Reserva Legal			13.039,92				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				81.888,10	-142,38		
Utilidad de Ejercicios Anteriores				204.185,67			
Utilidad del Ejercicio							
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2012						288.072,31	
TOTALES	10.000,00	0,00	13.039,92	288.174,77	-142,38	288.072,31	
<u>Saldos al 1° de Ene./2012</u>							
Capital Social	10.000,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		0,00					
Reserva Legal			9.658,06				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				41.672,83	-142,38		
Utilidad de Ejercicios Anteriores				69.790,92			
Utilidad del Ejercicio							
TOTAL DEL PATRIMONIO Ene. 1°/2012							129.979,45
TOTALES	10.000,00	0,00	9.658,06	110.463,75	-142,38		129.979,45

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DEL DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012
BAJO NIIF - COMPLETAS
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic 31 2012	Ene 1° 2012	+	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	
Resultados de Ejercicios	286.032,38	110.321,37	+	155.711,02
Depreciación Acumulada de Activos	26.261,21	22.326,77	+	3.934,44
Aumento en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Provisiones, Impuestos por Pagar, etc.	598.133,61	489.313,68	+	108.819,93
Disminución en Pasivo No Corriente: Largo Plazo, Documentos por Pagar L/Plazo, Jubilación Patronal	5'666.215,21	5'728.071,61	-	59.856,40
Inversiones Temporales	0,00	0,00		
Aumento en Activo Exigible: Clientes, Empleados	20.844,07	18.628,58	-	2.215,49
Disminución en Activo Realizable, Inventarios	21.441,13	333.449,77	+	312.008,64
Aumento en Otros Activos Corrientes: IVA servicios, Crédito Tributario, Impuesto a la Renta e IVA, Anticipado Impuesto a la Renta	27.140,74	24.439,32	-	2.701,42
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			+	515.700,72
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Aumento en Activo No Corriente - Propiedades, Planta y Equipo Terrenos, Edificios, Equipo, Muebles y Enseres, etc.	865.595,70	349.285,70	-	516.300,00
Otros Activos No Corrientes: Inversiones en Empresas L/Plazo	5'641.670,00	5'641.670,00		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			-	516.300,00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Capital Social	10.000,00	10.000,00		0,00
Aumento en Aportes y Reservas: Reserva Legal	13.039,92	9.658,08	+	3.381,84
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	3.381,84
Aumento del Efectivo en el Período			+	2.782,56
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS				
Saldo de Caja-Bancos al 1° de Ene/2012			+	208,14
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dic./2012			+	2.890,70

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 2008 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 2008.

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 Escobedo	Ecuador	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	50%
2.- Psic. Fab. Johana Marcela Romero Villacis	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 2012

NOTA Nº 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A., se constituye el 11 de Enero del 2008, cuyo objeto principal es el detallado en la hoja No. 10 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA Nº 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 Internacionales de Información Financiera NIIF Completas y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

NOTA Nº 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 arcos de Caja, como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2012 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC/2012</u>
CAJA	\$ 0,00
BANCOS	\$ 2.990,70
SUMAN	\$ 2.990,70

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	\$	2.870,52
Banco Pichincha	\$	90,18
Cooperativa Ahorro	\$	30,00
SUMAN	\$	2.990,70

NOTA N° 4 INVERSIONES:

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.012
INVERSIONES TEMPORALES EN EMPRESAS	\$ 0,00

NOTA N° 5 EXIGIBLE:

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.012
CLIENTES-NETO	\$ 20.790,12
ANTICIPO EMPLEADOS	\$ 53,95
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 0,00
SUMAN	\$ 20.844,07

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.	\$	4.302,00
Electropolis S. A.	\$	- 0,01
Los Coñanes	\$	15.331,78
Arq. Gabriel Reyes	\$	459,52
Ing. Alberto Hickel	\$	915,07
St. Kistell Anthony	\$	103,89
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	\$	- 2.002,13
SUMAN	\$	20.790,12

5.2.- ANTICIPO A EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes anticipos:

William Garat	\$	53,95
		<u>-----</u>

5.3.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos:

\$	0.00
	<u>-----</u>

NOTA Nº 6 REALIZABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2012</u>
INVENTARIO DEPARTAMENTOS VENTA	\$ 0.00
INVENTARIO ACCESORIOS DEPARTAMENTOS VENTAS	\$ 21.441.13
SUMAN	\$ <u>21.441.13</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 Nº 7 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2012</u>
IVA Pagado Servicios	\$ - 1.67
Crédito Tributario Renta	\$ 3.720.00
Crédito Tributario IVA	\$ 2.486,69
Anticipo Impuesto a la Renta	\$ <u>20.935,72</u>
SUMAN	\$ <u>27.140,74</u>

NOTA Nº 8 ACTIVO NO CORRIENTE

8.1.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2012</u>		
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
TERRENOS	\$ 5.328,00	\$	\$ 5.328,00
BODEGA EN MACHALA	\$ 304.624,00	\$ - 15.231,25	\$ 289.392,75
EDIFICIO REMIGIO CRESPO	\$ 516.300,00	\$ - 0,00	\$ 516.300,00
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	\$ 2.205,48	\$ - 2.205,48	\$ 0,00
MUEBLES DE OFICINA	\$ 1.100,63	\$ - 471,58	\$ 629,05
EQUIPO DE OFICINA	\$ 309,02	\$ - 126,42	\$ 182,60
MUEBLES Y ENSERES	\$ 37.934,05	\$ - 10.431,96	\$ 27.502,09
SUMAN	\$ 867.801,18	\$ - 28.466,69	\$ 839.334,49

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

NOTA N° 9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

9.1.- INVERSIONES

SALDO AL 31 DE DIC./2012

Inversiones en Empresas L/Plazo	\$	\$ 641.670,00
---------------------------------	----	---------------

Esta cuenta registra las siguiente Inversiones:

Inversiones en Electropolis S. A.	\$	495.000,00
Inversiones en Juher Cía. Ltda.	\$	5.146.670,00
SUMAN	\$	\$ 641.670,00

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2012</u>	
PROVEEDORES	\$	4.688,58
CUENTAS POR PAGAR	\$	554.321,81
NÓMINAS DEVENGADAS	\$	2.088,23
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$	34.194,37
DESCUENTOS EMPLEADOS	\$	523,07
IMPUESTOS POR PAGAR	\$	1.071,95
PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES	\$	1.245,60
SUMAN	\$	598.133,61

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:

10.2.- PROVEEDORES

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

HOME IDENTITI CÍA. LTDA.	\$	4.195,21
ALCORP ECUADOR CÍA. LTDA.	\$	403,37
Varios	\$	90,00
SUMAN	\$	4.688,58

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar:

Sra. Cristina Herrera Flores	\$	504.801,75
Otros: Según Anexo 1/2 Página 36 Items	\$	49.520,06
SUMAN	\$	554.321,81

10.4.- NÓMINAS DEVENGADAS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Sueldo por Pagar	\$	0,03
Nóminas por Pagar	\$	1.568,72
Liquidación por Pagar	\$	519,48
SUMAN	\$	2.088,23

10.5.- ANTICIPO DE CUENTES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos de clientes:

Dr. Jorge UG	\$	0,01
Impucom Jaher	\$	34.194,36
SUMAN	\$	34.194,37

10.6.- DESCUENTOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra las siguientes retenciones por pagar:

Aporte Personal	\$	215,05
IECE Y SECAP	\$	23,00
Aporte Patronal	\$	256,45
Seguro Privado Personal	\$	28,57
SUMAN	\$	523,07

10.7.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

IVA CORRADO	\$	540,00
Impuesto Renta por Pagar	\$	82,95
1% Ret. Impuesto Renta	\$	0,55
15% Participación Empleados	\$	413,38
100% Impuesto IVA	\$	24,00
10% Impuesto Renta	\$	10,00
2% Impuesto Renta	\$	1,07
SUMAN	\$	1.071,95

10.8.- PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Tercer Sueldo	\$	28,92
Décimo Cuarto Sueldo	\$	393,18
Vacaciones	\$	881,34
SUMAN	\$	1.245,60

NOTA Nº 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DIC /2012
DOCUMENTOS POR PAGAR L/PLAZO	\$ 5'665.929,23
PROVISIÓN ILICITACIÓN PATRONAL	\$ 285,98
SUMAN	\$ 5'666.215,21

El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

11.2.- DOCUMENTOS POR PAGAR A PLAZO

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Cristina Herrera	\$	15.206,96
DIXIELA	\$	495.000,00
TOMSTONE	\$	3'747.392,27
Marcelo Herrera	\$	1'408.330,00
SUMAN	\$	5'665.929,23

11.3.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL

Esta cuenta registra la provisión para Jubilación Patronal de Empleados y Trabajadores según cálculos actuariales realizados:

\$ 285,98

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC. 2012</u>
CAPITAL SOCIAL	\$ 10.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 13.039,92
Aporte Futuras Capitalizaciones	\$ 0,00
<u>RESULTADOS</u>	
RESULTADOS ACUMULADOS (Efectos Transición a NITE)	\$ - 142,38
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$ 61.989,10
Utilidad del Ejercicio	\$ 204.185,67
SUMAN	\$ 289.072,31

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en el hoja No. 11 del presente informe.

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 204.185,67 que consta en el rubro es antes del 15% Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reservas.

NOTA N° 13 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:

13.1.- INDICE DE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
ACTIVO CORRIENTE	72.416,64	376.725,81
PASIVO CORRIENTE	598.133,61	489.313,68

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero mensual 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 no 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 \$ 0.12 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDPA

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS	72.416,64 - 21.441,13	376.725,81 - 333.449,72
PASIVO CORRIENTE	598.133,61	489.313,68

Este índice no tiene incremento con relación al 1° de Enero del 2012, 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 \$ 0.09 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.012	Ene. 1º 2.012
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{6'553.421,13}{6'264.348,82} = 1.05$		$\frac{6'345.364,74}{6.215.385,29} = 1.02$

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 incrementa en un 2.94% con relación al 1º de Enero del 2012, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.012	Ene. 1º 2.012
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{598.133,61 + 5'666.215,21}{289.072,31} = 21.67$		$\frac{489.313,68 + 5'726.071,61}{129.979,45} = 47.82$

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.

13.5.- INDICE DE RENTABILIDAD

	Dic. 31 2.012	Ene. 1º 2.012
$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{204.185,67}{289.072,31} \times 100 = 70.63\%$		$\frac{68.740,92}{129.979,45} \times 100 = 52.92\%$

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

El rendimiento del Capital en promedio del 70.63% 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 2.012 es alrededor del 10 al 16%, se podrá aceptar como una buena rentabilidad sobre el Patrimonio mencionado.

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1.- 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.
- 14.2.- 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.
- 14.3.- 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.

XXXXXXXXXXXXXXXX