Cuenca, 23 de Abril del 2.014

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 Auditoría Externa de la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A., por el ejercicio económico del año 2.013, 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 2.013

INMOBILIAIRA TERRANOVA S. A.

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

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 2013 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 Auditoria 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 2013, 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, 23 de Abril de 2014

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2013 - 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

CUENTAS	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	VARIACIONES Aumentos	VARIACIONES Disminuciones	PORCENTAJES +%	PORCENTAJES -%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	5'686.103,86	72.416,64	5'613.687,22		7.751,93%	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	852,28	2.990,70		2.138,42		71,50%
SUMAN	852,28	2.990,70		2.138,42		71,50%
INVERSIONES						
Inversiones en Empresas	5'641.670,00	0,00	5'641.670,00		100%	
SUMAN	5'641.670,00	0,00	5'641.670,00		100%	
ACTIVOS FINANCIEROS						
Clientes	18.490,25	22.792,25		4.302,00		18,87%
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-2.002,13	-2.002,13				
Anticipos a Empleados	53,95	0,00	53,95		100%	
SUMAN	16.542,07	20.790,12		4.248,05		20,43%
INVENTARIOS						
Inventario Accesorios Departamento Ventas	21.441,13	21.441,13				
Inventario Departamentos Ventas	0,00	0,00				
SUMAN	21.441,13	21.441,13				
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES						
IVA Pagado en Servicios	- 1,68%	-1,67	0,01			
Crédito Tributario Impuesto Renta	4.336,37	3,720,00	616,37		16,67%	
Crédito Tributario IVA	1.263,69	2.486,69		1.223,00		49,18%
Anticipo Impuesto a la Renta	0,00	20.935,72		20.935,72		100%
SUMAN	5.598,38	27.140,74		21.542,36		79,37%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS						
Anticipo a Proveedores	0,00	0,00				
Anticipos a Empleados	0,00	53,95		53,95		100%
Seguros Anticipados	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	53,95		53,95		100%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5'686.103,86	72.416,64	5'613.687,22		7.751,93%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 13)	867.801,18	867.801,18				
Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-32.401,13	-28.466,69	-3.934,44		13,82%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	835.400,05	839.334,49		3.934,44		0,47%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
Inversiones en Empresas L/Plazo	0,00	5'641,670,00		5'641,670,00		100%
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	5'641.670,00		5'641.670,00		100%
TOTAL DEL ACTIVO	6'521.503,91	6'553.421,13		31.917,22		0,49%

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 - 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

CUENTAS	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	54.073,84	4.688,58	49.385,26		1.053,31%	
Cuentas por Pagar	504.801,75	554.321,81		49.520,06		8,93%
Nóminas Devengadas	26.673,99	2.088,23	24.585,76		1.177,35%	
Provisión Beneficios Sociales	1.880,90	1.245,60	635,30		51%	
Impuestos por Pagar	869,12	1.071,95		202,83		18,92%
Descuentos Empleados	971,47	523,07	448,40		55,72%	
Anticipo de Clientes	24.860,37	34.194,37		9.334,00		27,30%
Otros Pasivos	0,00	0,00				
TOTAL PASIVO CORRIENTE	614.131,44	598.133,61	15.997,83		2,67%	
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Documentos por Pagar L/Plazo	5'665,929,23	5'665,929,23				
Provisión Jubilación Patronal	346,03	285,98	60,05		20,99%	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	5'666.275,26	5'666.215,21	60,05			
TOTAL DEL PASIVO	6'280.406,70	6'264.348,82	16.057,88			0,26%
PATRIMONIO	241.097,21	289.072,31		47.975,10		16,60%
Capital Social	10.000,00	10.000,00				
SUMAN	10.000,00	10.000,00				
APORTES Y RESERVAS						
Aporte Futura Capitalización	0,00	0,00				
Reserva Legal	13.039,92	13.039,92				
SUMAN	13.039,92	13.039,92				
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	0,00	-142,38		-142,38		-100%
Utilidad de Ejercicios Anteriores	127.105,39	61.989,10	65.116,29		105,04%	
Amortización de Pérdidas	85.230,17	0,00	85.230,17		100%	
Utilidad del Ejercicio	5.721,73	204.185,67		198.463,94		97,20%
SUMAN	218.057,29	266.032,39		47.975,10		18,03%
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	6'521.503,91	6'553.421,13		31.917,22		0,49%

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

INMOBILIARIA TERRANOVA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 - 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

CUENTAS	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS INMUEBLES	0,00	523.066,18		523.066,18		100%
INGRESOS VARIOS						
INGRESOS POR ARRIENDOS	54.000,00	46.500,00	7.500,00		16,13%	
OTROS INGRESOS	927,28	1.317,26		389,98		29,61%
TOTAL DE INGRESOS	54.927,28	570.883,44		515.956,16		90,38%
- COSTO DE VENTAS						
Costo de Mercadería Vendida	0,00	-312.008,64		-312.008,64		-100%
UTILIDAD BRUTA	0,00	258.874,80		258.874,80		100%
- GASTOS OPERACIONALES	49.205,55	54.689,13		5.483,58		10,03%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN						
Sueldos y Beneficios Sociales	26.301,43	23.824,41				
Bonos Operativos	0,00	200,01				
Varios Administrativos	12.807,33	13.080,77				
Gastos de Operación	0,00	3.934,44				
Servicios Administrativos	0,00	10.000,00				
Servicios Básicos	4.975,50	3.524,16				
Gastos Financieros	1.186,85	119,06				
Depreciación y Amortización	3,934,44	0,00				
Otros Gastos	0,00	6,28				
SUMAN	49.205,55	54.689,13		5.483,58		10,03%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	5.721,73	204.185,67		198.463,97		97,20%

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 - 2012 BAJO NIIF COMPLETAS

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012
Saldos al 31 de Dic./2013							
Capital Social	10.000,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		0,00					
Reserva Legal			13.039,92				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)					0,00		
Utilidad de Ejercicios Anteriores				127.105,39			
Utilidad del Ejercicio				5.721,73			
Amortización de Pérdidas				85.230,17			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2013						241.097,21	
TOTALES	10.000,00	0,00	13.039,92	218.057,29	0,00	241.097,21	
Saldos al 31 de Dic./2012							
Capital Social	10.000,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		0,00					
Reserva Legal			13.039,92				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)					-142,38		
Utilidad de Ejercicios Anteriores				61.989,10			
Utilidad del Ejercicio				204.185,67			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2012							289.072,31
TOTALES	10.000,00	0,00	13.039,92	266.174,77	-142,38		289.072,31

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

INMOBILIARIA TERRANOVA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 - 2012

BAJO NIIF - COMPLETAS

MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2013	Dic. 31 2012	+ -	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados de Ejercicios	218.057,29	266.032,39	-	47.975,10
Depreciación Acumulada de Activos Fijos Depreciables	32.401,13	28.466,69	+	3.934,44
PASIVO CORRIENTE				
Aumento en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Provisiones, Impuestos por Pagar, etc.	614.131,44	598.133,61	+	15.997,83
PASIVO NO CORRIENTE				
PASIVO A LARGO PLAZO				
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Docum. por Pagar L/Plazo, Jubilación Patronal	5'666.275,26	5'666,215,21	+	60,05
ACTIVO CORRIENTE				
INVERSIONES				
Aumento en Inversiones: Inversiones FinancierasTemporales	5'641.670,00	0,00	-	5'641.670,00
ACTIVOS FINANCIEROS				
Diminución en Activos Financieros: Clientes, (-)Provisión Cuentas Incobrables, Anticipos a Empleados	16.542,07	20.790,12	+	4.248,05
INVENTARIOS				
Inventarios	21.441,13	21.441,13		0,00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES				
Diminución en Activos por Impuestos Corrientes: IVA Pagado en Servicios, Crédito Tributario, Impuesto Renta e IVA, Anticipo Impuesto a la Renta	5.598,38	27.140,74	+	21.542,36
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS				
Disminución en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores, Empleados y Seguros	0,00	53,95	+	53,95
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	5'643.808,42
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Activos Fijos Depreciables: Terrenos, Bodega en Machala, Edificio Remigio Crespo, Equipos de Computación de Oficina y Muebles y Enseres	867.801,18	867.801,18		0,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
Disminución en Otros Activos No Corrientes: Inversines en Empresas L/Plazo	0,00	5'641.670,00	+	5'641.670,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			+	5'641.670,00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
PATRIMONIO				
Capital Social	10.000,00	10.000,00		0,00
APORTES Y RESERVAS				
Aportes y Reservas: Aporte Futura Capitalización, Reserva Legal	13.039,92	13.039,92		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				0,00
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Período			-	2.138,42
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2012			+	2.990,70
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2013			+	852,28

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÙBLICA DE CONSTITUCIÒN

NOMBRE: INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

CONSTITUCIÒN: 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.

DURACIÒN: 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:

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	PORCENTAJE
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 2013 la nómina de accionistas que conforman 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:

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	PORCENTAJE
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.