

Cuenca, 29 de Mayo del 2.020

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 2.019, 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 AUDITORÍA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2.019

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

INDICE

PÁGINA

Dictamen del Auditor Independiente	1
Estado de Situación Comparativo Bajo NIIF-PYMES	2-3
Estado de Resultados Integral Comparativo Bajo NIIF-PYMES	4
Estado de Evolución del Patrimonio Bajo NIIF-PYMES	5
Estado de Flujos de Efectivo Bajo NIIF-PYMES	6
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	7-8
Notas a los Estados Financieros:	9
Objetivo de la Compañía	9
Políticas Contables Significativas	9
Activo	9-10-11-12-13
Pasivo	13-14-15
Patrimonio	16
Análisis Financiero	16-17-18
Conclusiones	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 2019 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 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 2019, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 29 de Mayo de 2.020


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 2019 - 2018 BAJO NIIF

CUENTAS	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	8'840.533,14	8'851.147,40		10.614,26		0,11%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	329,84	0,00				
SUMAN	329,84	0,00	329,84		100%	
INVERSIONES						
Inversiones en Empresas	8'837.291,00	8'837.291,00				
SUMAN	8'837.291,00	8'837.291,00				
ACTIVOS FINANCIEROS						
Cientes	0,00	0,00				
Deudores Varios	0,00	0,00				
(-) Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00				
Anticipos a Empleados	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
INVENTARIOS						
Valor de Inventarios	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES						
Impuestos Anticipados (Hoja No. 12)	2.912,30	13.856,40				
SUMAN	2.912,30	13.856,40		10.944,10		78,98%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS						
Anticipo a Proveedores	0,00	0,00				
Seguros Anticipados	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8'840.533,14	8'851.147,40		10.614,26		0,11%
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
NO DEPRECIABLES						
Valor de los Activos Fijos No Depreciables (Hoja No. 12)	0,00	0,00				
DEPRECIABLES						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 12)	0,00	0,00				
Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	0,00	0,00				
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00				
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
Inversiones en Empresas L/Plazo	0,00	0,00				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00				
TOTAL DEL ACTIVO	8'840.533,14	8'851.147,40		10.614,26		0,11%

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018 BAJO NIIF

CUENTAS	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
<u>PASIVO</u>						
<u>PASIVO CORRIENTE</u>						
Proveedores	0,00	0,00				
Cuentas por Pagar	24.243,56	24.243,56				
Nóminas Devengadas	526,71	0,00				
Provisión Beneficios Sociales	1.215,66	1.094,36				
Impuestos por Pagar	0,68	16,12				
Descuentos Empleados	160,37	326,43				
Anticipo de Clientes	0,00	0,00				
TOTAL PASIVO CORRIENTE	26.146,98	25.680,47	466,51		1,81%	
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>						
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>						
Documentos por Pagar L/Plazo	2'515.064,69	2'579.791,25				
Provisión Jubilación Patronal	1.996,58	1.659,26				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2'517.061,27	2'581.450,51		64.389,24		2,49%
TOTAL DEL PASIVO	2'543.208,25	2'607.130,98		63.922,73		2,45%
<u>PATRIMONIO</u>	6'297.324,89	6'244.016,42	53.308,47		0,85%	
Capital Social	10.000,00	10.000,00				
SUMAN	10.000,00	10.000,00				
<u>APORTES Y RESERVAS</u>						
Aporte Futura Capitalización	120.000,00	0,00				
Reserva Legal	13.039,92	13.039,92				
SUMAN	133.039,92	13.039,92	120.000,00		920,25%	
<u>RESULTADOS</u>						
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	0,00	0,00				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	2'960.701,83	2'960.701,83				
Resultados Inversiones	3'195.621,00	3'195.621,00				
Amortización de Pérdidas	85.230,17	85.230,17				
Pérdida Ejercicios Anteriores	-31.726,22	0,00				
Pérdida del Ejercicio	-55.541,81	-20.576,50				
SUMAN	6'154.284,97	6'220.976,50		66.691,53		1,07%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	8'840.533,14	8'851.147,40		10.614,26		0,11%

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

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019- 2018 BAJO NIIF

Cuentas	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
INGRESOS VARIOS						
Otros Ingresos (VENTAS NETAS)	0,00	0,00				
Dividendos	0,00	0,00				
Utilidad por venta de Activos	0,00	0,00				
TOTAL DE INGRESOS	0,00	0,00				
- COSTO DE VENTAS						
Costo de Mercadería Vendida	0,00	0,00				
UTILIDAD BRUTA	0,00	0,00				
GASTOS OPERACIONALES	55.541,81	20.576,50	34.965,31		169,92%	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN						
Sueldos y Beneficios Sociales	11.013,10	11.023,58				
Cuotas y Contribuciones	7.257,94	0,00				
Varios Gastos Administrativos	0,00	9.500,58				
Patentes e Imptos. Municipales	35.268,43	0,00				
Aportes Cámaras	241,00	0,00				
Servicios Básicos	241,07	0,00				
Gastos Financieros	14,37	6,93				
Honorarios Profesionales	1.397,29	0,00				
Otros Gastos Operacionales	108,61	45,41				
SUMAN	55.541,81	20.576,50	34.965,31		169,92%	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-55.541,81	-20.576,50				

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 2019 - 2018 BAJO NIIF

Cuentas	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio		Patrimonio Total	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018
Saldos al 31 de Dic./2019							
Capital Social	10.000,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		120.000,00					
Reserva Legal			13.039,92				
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)				0,00	0,00		
Utilidad de Ejercicios Anteriores				2'960.701,83			
Pérdidas de Ejercicios Anteriores					-31.726,22		
Resultados Inversiones				3'195.621,00			
Pérdida del Ejercicio					-55.541,81		
Amortización de Pérdidas				85.230,17			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2019						6'297.324,89	
TOTALES	10.000,00	120.000,00	13.039,92	6'241.553,00	-87.268,03	6'297.324,89	
Saldos al 31 de Dic./2018							
Capital Social	10.000,00						
Aporte para Futuras Capitalizaciones		0,00					
Reserva Legal			13.039,92				
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)				0,00	0,00		
Utilidad de Ejercicios Anteriores				2'960.701,83			
Pérdidas de Ejercicios Anteriores					0,00		
Resultados Inversiones				3'195.621,00			
Pérdida del Ejercicio					-20.576,50		
Amortización de Pérdidas				85.230,17			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2018							6'244.016,42
TOTALES	10.000,00	0,00	13.039,92	6'241.553,00	-20.576,50		6'244.016,42

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

INMOBILIARIA TERRANOVA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018
BAJO NIIF
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2019	Dic. 31 2018	+ -	VALOR
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>				
<u>PARTIDAS DIFERENTES AL EFECTIVO</u>				
Resultados de Ejercicios	6'154.284,97	6'220.976,50	-	66.691,53
Depreciación Acumulada de Activos Fijos Depreciables	0,00	0,00		0,00
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Aumento en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Provisiones				
Impuestos por Pagar, etc.	26.146,98	25.680,47	+	466,51
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>				
Disminución en Pasivo a Largo Plazo: Docum. por Pagar L/Plazo, Jubilación Patronal	2'517.061,27	2'581.450,51	-	64.389,24
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>INVERSIONES</u>				
Aumento-Disminución Inversiones en Empresas	8.837.291,00	8.837.291,00		0,00
<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>				
Disminución-Aumento en Activos Financieros: Clientes, (-)Provisión Cuentas Inco- brables, Anticipos a Empleados	0,00	0,00		0,00
<u>INVENTARIOS</u>				
Disminución-Aumento en Inventarios	0,00	0,00		0,00
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>				
Disminución en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	2.912,30	13.856,40	+	10.944,10
<u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u>				
Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores y Seguros	0,00	0,00		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	119.670,16
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>				
Disminución-Aumento en Activos Fijos Depreciables y No Depreciable: Terrenos, Equipos de Computación de Oficina y Muebles y Enseres	0,00	0,00		0,00
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				
Otros Activos No Corrientes: Inversiones en Empresas L/Plazo	0,00	0,00		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				0,00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital Social	10.000,00	10.000,00		0,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>				
Aportes y Reservas: Aporte Futura Capitalización, Reserva Legal	133.039,92	13.039,92	+	120.000,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	120.000,00
AUMENTO del Efectivo en el Período			+	329,84
<u>EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u>				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2018				0,00
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2019			+	329,84

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

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

Al 31 de Diciembre del 2019 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:

<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.