Cuenca, 8 Abril de 2011

Señora
Cristina Herrera Flores
GERENTE INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
Ciudad.-

De mis consideraciones

Para su conocimiento y de los señores Miembros de la Junta de Accionistas, adjunto remito ante usted el "Informe de Comisario sobre los Estados Financieros por el Ejercicio Económico de 2010", de: INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

Atentamente.

Dr. Klermo Gómez O.
CPA. Mat. 16072
COMISARIO INMOBILIARIA
TERRANOVA S. A.

1.- ANTECEDENTES

En cumplimiento a lo estipulado en el Artículo No. 321 numeral 4to. de la Ley de Compañías y Reglamento y en mi condición de Comisario, designación realizada en Junta de Accionistas de 25 de marzo 2010, pongo en consideración de los señores Accionistas, el presente informe sobre los Estados Financieros, correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del año 2010.

2.- OBJETIVO

El objetivo del presente informe se limita a establecer la razonabilidad de los Estados Financieros fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, aplicando pruebas y procedimientos de conformidad con los Principios de Contabilidad de General Aceptación de acuerdo a las circunstancias.

Este informe no está orientado a verificar y resolver los posibles faltantes que podrían afectar los resultados del Balance, tampoco extingue de responsabilidades a los Administradores de la Compañía por las operaciones y transacciones financieras ocurridas en el año 2010 de conformidad con el Artículo No. 307 de la Ley de Compañías.

3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2010, se limitan a los requerimientos legales y se determinan así:

3.1 COMENTARIOS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES, LIBROS SOCIALES, RESOLUCIONES DE JUNTA DE ACCIONISTAS

3.1.1. DISPOSICIONES LEGALES

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada por el notario; Dr. Eduardo Palacios Muñoz, Notario Público Noveno de la ciudad de Cuenca, en Enero 11 de 2009 con la razón social de "INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.", aprobada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías de Cuenca, número 08C.DIC.031 de fecha 11 de Enero de 2009 y fue inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad bajo el No. 59 en fecha 22 de enero de 2009.

LIBROS SOCIALES

Al 31 de Diciembre de 2010, el capital suscrito fue de US $. 10.000,00
Su composición según el Libro de Acciones y Accionistas, Libros Contables y Libro Talonario es el siguiente:

ACCIONISTAS	LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS	LIBROS CONTABLES	% PARTP
Sonia Cristina Herrera Flores	9.900,00	9.900,00	99
María Cristina Jarrín Herrera	100,00	100,00	1
SUMAN	**10.000,00**	**10.000,00**	**100**

Los valores anteriormente señalados se encuentran debidamente registrados en los Libros de Acciones y Accionistas al igual que en los Libros Contables.

Los Libros de Actas de Junta de Accionistas se encuentran llevados de forma adecuada, dando cumplimiento a los Artículos No. 305 y 447 de la Ley de Compañías.

3.1.2. RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

El análisis y verificación del cumplimiento de resoluciones de la Junta de Accionistas, fueron motivo de un informe remitido a la Compañía para conocimiento de los organismos directivos.

4.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE JUNTA DE ACCIONISTAS

La Junta de Accionistas se reunió en el año 2010 en siete ocasiones en las cuales se emitieron once resoluciones y se cumplieron el 100%, advirtiéndose que no existen resoluciones incumplidas.

5.- COMENTARIO SOBRE LA MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

El Administrador de al empresa conforme a lo que establece el Artículo No. 305 numeral 4to.de la Ley de Compañías, pone en su consideración el Informe de Labores correspondiente al año 2010.

La memoria presentada, resume claramente las actividades desarrolladas durante el año, clasificándolas en aspectos económicos y financieros, establece proyecciones y determina el grado de cumplimiento de metas, objetivos y de disposiciones de los organismos directivos, sujetándose a lo que dispone el Reglamento para la Presentación de Informes Anuales de los Administradores a las Juntas Generales, expedido por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución NO. 291.4.3.0013 de Septiembre de 1992.

Además el Administrador de la Compañía formula recomendaciones que tienden a mejorar la funcionalidad de la misma, a optimizar los ingresos y minimizar los gastos para obtener resultados económicos satisfactorios, así como alcanzar una mayor eficiencia administrativa.

Luego de lo expuesto anteriormente considero que la Junta de Accionistas, de acuerdo a la facultad que le asiste en la Ley de Compañías, debe aprobar el Informe de Labores correspondiente al ejercicio económico del año 2010 presentado por la Gerencia y acoger las recomendaciones formuladas que permitirán alcanzar los objetivos propuestos.

6.- OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

En opinión del suscrito Comisario, los Estados Financieros que fueron tomados de los Libros Contables, presentan razonablemente la situación Económica Financiera, y el resultado operacional de la Sociedad al 31 de Diciembre de año 2010.

7.- CONTROL INTERNO

En base a la evaluación general de los procesos de Control Interno, se puede concluir que éstos son adecuados y permiten salvaguardar los bienes de la Compañía y confiabilidad en los registros contables.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2010, han sido preparados de conformidad con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el país, aplicados en forma consistente con lo que establece el Sistema Uniforme de Cuentas.

En concordancia a la opinión formulada en renglones anteriores, corresponde a la Junta de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2010, destacándose que se observen los comentarios realizados en el presente informe.

8.- HECHOS SUBSECUENTES

Se mantiene la dolarización con la tasa de cambio de $ 25.000, por US $ 1,00 de igual manera se mantiene el 12% por concepto de IVA.

9.- ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN

CUENTA BANCOS

En esta cuenta se contempla todos los fondos que la Sociedad mantiene en cuentas bancarias.

El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre de 2009, fue de US $ 2.922,35

RECOMENDACIÓN

Es menester que el departamento de Contabilidad en forma periódica compare y coteje los movimientos bancarios que individualmente registra. Igualmente debe realizarse las gestiones respectivas para obtener de los bancos la documentación de soporte que permita aclarar las transacciones y realizar los registros contables pertinentes.

ACTIVOS FIJOS

TANGIBLE DEPRECIABLE

Equipos de Computación $ 2.205,48

CUENTA PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

De conformidad a lo que establece el *Sistema Uniforme de Cuentas*, esta cuenta registra los saldos que presenta la Compañía con corte al 31 de Diciembre del año 2010, fue de US $ 10.000,00, (Diez mil dólares), correspondiente a Diez mil participaciones negociables por el valor de US.1,00 cada una a valor nominal unitario, los mismos que se encuentran descritos como sigue:

ACCIONISTAS	LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS	LIBROS CONTABLES	% PARTP
Sonia Cristina Herrera Flores	9.900,00	9.900,00	99
María Cristina Jarrín Herrera	100,00	100,00	1
SUMAN	**10.000,00**	**10.000,00**	**100**

10.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Al término de las operaciones económicas de la Compañía al 31 de Diciembre del año 2010, ésta presentó una utilidad de US $ 163.672,60

El Estado de Resultados es como sigue:

INGRESOS Y COSTOS DE VENTAS:

Ventas	1.158.973,39	
-Costo de Ventas	703.703,12	
UTILIDAD BRUTA		**455.270,27**
-GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	210.398,11	
Gastos Financiero	81.199,56	
TOTAL GASTOS		**291.597,67**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**163.672,60**

11.- INTERPRETACIÓN DE LOS INDICADORES ECONOMICOS

Luego del análisis realizado a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2010, así como al Estado de Ingresos y Gastos comprendidos entre el período Enero al 31 de Diciembre del mismo año, se obtuvieron los siguientes resultados:

4.- INDICADORES ECONÓMICOS

LIQUIDEZ	ACTIVO CORRIENTE	6.380.388,43	=	8,52
	PASIVO CORRIENTE	748.885,78		
SOLVENCIA	**AC – PC**	6.380.388,43 – 748.885,78	=	5.631.502,65

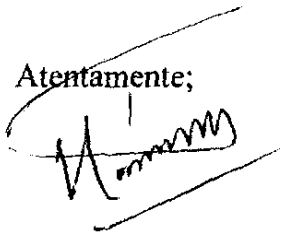
Varios

Al momento de la realización del presente informe, la Compañía no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

12.- OPINIÓN SOBRE LA COLABORACIÓN BRINDADA POR LA ADMINISTRCION.

Se deja constancia que la colaboración prestada por el personal Directivo y Empleados de la Compañía, ha sido satisfactoria y ha permitido el cumplimiento cabal en la función de Comisario.

Atentamente;



Dr. Klermo Gómez O.
CPA Mat. No. 16072
COMISARIO INMOBILIARIA
TERRRANOVA S. A.