

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
INFORME DE COMISARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Cuenca, 28 de Abril de 2014

Señora

María Cristina Jarrín Herrera

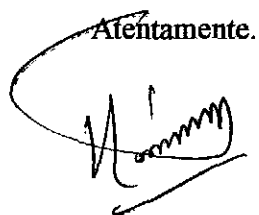
GERENTE INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

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 2013", de: INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

Atentamente.



Klermo Gómez O.

CPA. Lic. Prof. 16072

**COMISARIO INMOBILIARIA
TERRANOVA S. A.**

1.- ANTECEDENTES

En cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Compañías y Reglamento y en mi condición de Comisario, designación realizada en Junta de Accionistas de Enero 3 de 2013, 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 2013.

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 2013.

3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2013, 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

CONFORMACIÓN LEGAL DE LA EMPRESA

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 2008 con la razón social de “INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.”, aprobada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías con fecha 22 de Enero de 2008 y fue inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad bajo el No. 59 en fecha 28 de Enero de 2008

LIBROS SOCIALES

Al 31 de Diciembre de 2013, 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.

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 2013 en cinco ocasiones en las cuales se emitieron ocho resoluciones y se cumplieron el 100%, advirtiéndose que no existen resoluciones incumplidas.

5.- COMENTARIO SOBRE LA MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

El Administrador de la empresa a la Ley de Compañías, pone en su consideración el Informe de Labores correspondiente al año 2013.

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 2013 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 2013.

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 2013, 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 2013, 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 Nro. 11102

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 2013, fue de US \$ 852,28

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 2013, 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 2013, ésta presentó una utilidad de US \$ 5.721,73

El Estado de Resultados es como sigue:

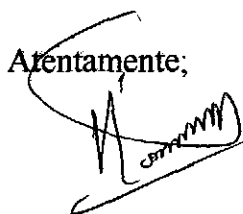
INGRESOS Y COSTOS DE VENTAS:

Ventas	54.927.28	
UTILIDAD BRUTA		54.927.28
-GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	48.018.70	
Gastos Financieros	1.186.85	
TOTAL GASTOS		49.205.55
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.721.73

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

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.

Afrentamente;



Klermo Gómez O.

CPA Lic. Prof. No. 16072

**COMISARIO INMOBILIARIA
TERRANOVA S. A.**

ANEXOS

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
DISPONIBLE			
11102 BANCOS	852,28		
EXIGIBLE			
11201 CLIENTES	18.490,25	21201 PROVEEDORES	558.875,59
11202 DEUDORES VARIOS	,00	21202 NOMINAS DEVENGADAS	26.673,99
11203 ANTICIPO EMPLEADOS	53,95	21301 PROVISIONES BENEFICIOS SOCIAL	2.226,93
11204 ANTICIPO A PROVEEDORES	,00	21401 IMPUESTOS POR PAGAR	869,12
11205 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-2.002,13	21601 DESCUENTOS EMPLEADOS	971,47
		21801 ANTICIPOS CLIENTES	24.860,37
		21901 OTROS PASIVOS	,00
REALIZABLE			
11301 CONSTRUCCIONES EN CURSO	,00	PASIVO NO CORRIENTE	
11302 DEPARTAMENTOS VENTA	,00	23201 DOC. POR PAGAR	5.665.929,23
11303 ACCESORIOS DEPT. VENTA	21.441,13	TOTAL DEL PASIVO	6.280.406,70
IMPORTACIONES EN TRANSITO			
11304 IMPORTACIONES EN TRANSITO	,00		
INVERSIONES			
11401 INVERSIONES EN EMPRESAS	5.641.670,00	PATRIMONIO	
		CAPITAL	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		31101 APORTE SOCIOS	10.000,00
11503 IMPUESTOS ANTICIPADOS	5.598,38	RESERVAS	
		31201 RESERVA LEGAL	13.039,92
ACTIVOS FIJOS		APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	
TANGIBLES NO DEPRECIABLES		31301 APORTE FUTURAS CAPITALIZACION	,00
12101 TERRENOS	5.328,00	RESULTADOS	
		31401 RESULT. EJER. ANTERIORES	127.105,39
TANGIBLES DEPRECIABLES		31402 RESULTADO EJERCICIO 2013	5.721,73
12201 EQUIPOS DE COMPUTACION	2.205,48		
12202 MUEBLES DE OFICINA	1.100,63	AMORTIZACION PERDIDAS	
12203 EQUIPOS DE OFICINA	309,02	31403 AMORTIZACION PERDIDAS	85.230,17
12204 MUEBLES Y ENSERES	37.934,05	TOTAL DEL PATRIMONIO	241.097,21
12205 BODEGA MACHALA	304.624,00		
12206 EDIFICIO REMIGIO CRESPO	516.300,00		
12301 DEPRECIACION ACUMUL. ACTIVOS FIJOS	-32.401,13		
TOTAL DEL ACTIVO	6.521.503,91	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6.521.503,91

MARÍA CRISTINA JARRIN
GERENTE

CPA. FABRICIO COELLO POLO
CONTADOR

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INGRESOS

54.927,28

VENTAS NETAS

54.927,28

41101 VENTA INMUEBLES	,00
41201 INGRESOS ARRIENDOS	54.000,00
41103 DESCUENTO Y DEVOLUCION VENTAS	,00
41201 OTROS INGRESOS	927,28

COSTO DE VENTAS

,00

42101 INVENTARIO INICIAL	,00
42102 COMPRAS	,00
51101 INVENTARIO FINAL	,00

UTILIDAD BRUTA

54.927,28

EGRESOS

49.205,55

GASTOS ADMINISTRATIVOS

48.018,70

51201 SUELDOS Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	26.301,43
51202 SUELDOS Y SALARIOS OPERATIVOS	,00
51204 GASTOS ADMINISTRATIVOS	12.807,33
51205 DEPRECIACION Y AMORTIZACION	3.934,44
51206 GASTOS IMPUESTOS	,00
51207 GASTOS PROYECTO QUITO BOSMEDIANO	,00
51208 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	
51209 SERVICIOS BASICOS	4.975,50
51210 GASTOS IMPORTACIONES	,00

GASTOS OPERACIONALES

1.101,60

51301 GASTOS FINANCIEROS	1.101,60
--------------------------	----------

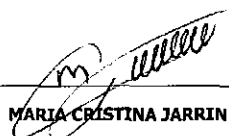
GASTOS FINANCIEROS

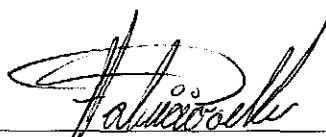
85,25

51401 GASTOS FINANCIEROS	85,25
--------------------------	-------

RESULTADOS DEL EJERCICIO

5.721,73


MARIA CRISTINA JARRIN
GERENTE


CPA. FABRICIO COELLO POLO
CONTADOR