

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
INFORME DE COMISARIO AÑO 2014

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
INFORME DE COMISARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Cuenca, 15 de Abril de 2015

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 2014”, 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 6 de 2014, 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 2014.

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 2014.

3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2014, 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 2014, 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 2014 en cuatro ocasiones en las cuales se emitieron siete 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 2014, 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 2014,

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

El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre de 2014, fue de menos US \$ 76,35

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 2014, 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 ACCIONISTA S	LIBROS CONTABLE S	% 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

El Estado de Resultados es como sigue:

INGRESOS

Ventas	1.671.540,97
Costo de Ventas	0,00
Utilidad Bruta	1.671.540,97

EGRESOS

Gastos Administrativos	40.734,43
Gastos Operacionales	1.395,04
Gastos Financieros	<u>46,21</u>
	<u>42.175,68</u>

Resultado del Ejercicio **1.629.365,29**

**12.- OPINIÓN SOBRE LA COLABORACIÓN BRINDADA POR
LA ADMINISTRACION.**

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;



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 2014

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
DISPONIBLE		PASIVO CORRIENTE	
11102 BANCOS	-76,35	21201 PROVEEDORES	635.600,59
EXIGIBLE		21202 NOMINAS DEVENGADAS	26.126,37
11201 CLIENTES	19.021,36	21301 PROVISIONES BENEFICIOS SOCIALES	3.196,58
11202 DEUDORES VARIOS	,00	21401 IMPUESTOS POR PAGAR	329,18
11203 ANTI-CIPO EMPLEADOS	53,95	21601 DESCUENTOS EMPLEADOS	1.514,54
11204 ANTI-CIPO A PROVEEDORES	,00	21801 ANTICIPOS CLIENTES	45.906,00
11205 PROVISION Cuentas Incobrables	-2.002,13	21901 OTROS PASIVOS	,00
REALIZABLE		PASIVO NO CORRIENTE	
11301 CONSTRUCCIONES EN CURSO	,00	23201 DOC. POR PAGAR	3.206.695,51
11302 DEPARTAMENTOS VENTA	,00	TOTAL DEL PASIVO	3.206.695,51
11303 ACCESORIOS DEPT. VENTA	21.441,13		
IMPORTACIONES EN TRANSITO		PATRIMONIO	
11304 IMPORTACIONES EN TRANSITO	,00	CAPITAL	
INVERSIONES		31101 APORTE SOCIOS	10.000,00
11401 INVERSIONES EN EMPRESAS	5.641.670,00	RESERVAS	
11402 INVERSIONES EN EMPRESAS	,00	31201 RESERVA LEGAL	13.039,92
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	
11503 IMPUESTOS ANTICIPADOS	6.450,45	31301 APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	,00
ACTIVOS FIJOS		RESULTADOS	
TANGIBLES NO DEPRECIABLES		31401 RESULT. EJER. ANTERIORES	132.827,12
12101 TERRENOS	82.828,00	31402 RESULTADO EJERCICIO 2014	1.629.365,29
TANGIBLES DEPRECIABLES		AMORTIZACION PERDIDAS	
12201 EQUIPOS DE COMPUTACION	2.205,48	31403 AMORTIZACION PERDIDAS	85.230,17
12202 MUEBLES DE OFICINA	1.100,63	TOTAL DEL PATRIMONIO	1.870.462,50
12203 EQUIPOS DE OFICINA	309,02		
12204 MUEBLES Y ENSERES	37.934,05	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.789.831,27
12301 DEPRECIACION ACUMM. ACTIVOS FIJOS	-21.104,32		
TOTAL DEL ACTIVO	5.789.831,27		

FABRICIO COELLO POLO
CONTADOR

MARIA CRISTINA JARRIN
GERENTE

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

INGRESOS

1.671.540,97

VENTAS NETAS

1.671.540,97

41101 VENTA INMUEBLES	,00
41201 INGRESOS ARRIENDOS	18.000,00
41103 DESCUENTO Y DEVOLUCION VENTAS	,00
41201 INGRESO EXENTO (VENTA OCASIONAL DE INMUEBLES)	<u>1.653.540,97</u>

COSTO DE VENTAS

,00

42101 INVENTARIO INICIAL	,00
42102 COMPRAS	,00
51101 INVENTARIO FINAL	<u>,00</u>

UTILIDAD BRUTA

1.671.540,97

EGRESOS

42.175,68

GASTOS ADMINISTRATIVOS

40.734,43

51201 SUELDOS Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	24.625,53
51202 SUELDOS Y SALARIOS OPERATIVOS	,00
51204 GASTOS ADMINISTRATIVOS	11.554,25
51205 DEPRECIACION Y AMORTIZACION	3.934,44
51206 GASTOS IMPUESTOS	,00
51207 GASTOS PROYECTO QUITO BOSMEDIANO	,00
51208 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	,00
51209 SERVICIOS BASICOS	620,21

GASTOS OPERACIONALES

1.395,04

51301 CONTRIBUCIONES, IMPUESTOS Y OTROS	1.395,04
---	----------

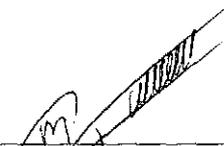
GASTOS FINANCIEROS

46,21

51401 GASTOS FINANCIEROS	46,21
--------------------------	-------

RESULTADOS DEL EJERCICIO

1.629.365,29


 MARIA CRISTINA JARRIN
 GERENTE


 CPA. FABRICIO COELLO POLO
 CONTADOR