INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 21 de Enero de 2015, 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 2015.

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 2015.

3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2015, 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 2015, 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 2015 en dos ocasiones en las cuales se emitieron seis 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 2015, 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 2015, 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 2015, fue de US $ 961,59

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 2015, 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*

El Estado de Resultados es como sigue:

INGRESOS		
Ventas		620.277,80
Costo de Ventas		0,00
Utilidad Bruta		**620.277,80**
EGRESOS		
Gastos Administrativos	138.421,20	
Gastos Operacionales	56,94	
Gastos Financieros	133.36	138.611,50
Resultado del Ejercicio		**481.666,30**

11.- 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;

Klermo Gómez O.
CPA Lic. Prof. No. 16072
COMISARIO INMOBILIARIA
TERRRANOVA S. A.

Cuenca, 14 de Abril de 2016

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 2015", de: INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

Atentamente.

Klermo Gómez O.
CPA. Lic. Prof. 16072
COMISARIO INMOBILIARIA
TERRANOVA S. A.

ANEXOS

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

DISPONIBLE			**961,59**
11102 BANCOS	961,59		
EXIGIBLE			**,00**
11201 CLIENTES	,00		
11202 DEUDORES VARIOS	,00		
11203 ANTICIPO EMPLEADOS	,00		
11204 ANTICIPO A PROVEEDORES	,00		
11205 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	,00		
REALIZABLE			**,00**
11301 CONSTRUCCIONES EN CURSO	,00		
11302 DEPARTAMENTOS VENTA	,00		
11303 ACCESORIOS DEPT. VENTA	,00		
IMPORTACIONES EN TRANSITO			**0,00**
11304 IMPORTACIONES EN TRANSITO	,00		
INVERSIONES			**5.641.670,00**
11401 INVERSIONES EN EMPRESAS	5.641.670,00		
OTROS ACTIVOS CORRIENTES			**31.324,77**
11503 IMPUESTOS ANTICIPADOS	31.324,77		

ACTIVOS FIJOS

TANGIBLES NO DEPRECIABLES			**82.828,00**
12101 TERRENOS	82.828,00		
TANGIBLES DEPRECIABLES			**,00**
12201 EQUIPOS DE COMPUTACION	,00		
12202 MUEBLES DE OFICINA	,00		
12203 EQUIPOS DE OFICINA	,00		
12204 MUEBLES Y ENSERES	,00		
12301 DEPRECIACION ACUMM. ACTIVOS FIJOS	,00		

TOTAL DEL ACTIVO **5.756.784,36**

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

PASIVO CORRIENTE			**197.960,05**
21101 PROVEEDORES	41.699,56		
21201 CUENTAS POR PAGAR	154.370,75		
21202 NOMINAS DEVENGADAS	24,44		
213 PROVISIONES POR PAGAR	989,01		
214 IMPUESTOS POR PAGAR	3,32		
21601 DESCUENTOS EMPLEADOS	479,27		
21802 ANTICIPOS CLIENTES	393,70		
PASIVO NO CORRIENTE			**3.206.695,51**
23201 DOC. POR PAGAR	3.206.695,51		
TOTAL DEL PASIVO			**3.404.655,56**

PATRIMONIO

CAPITAL			**10.000,00**
311 APORTE SOCIOS	10.000,00		
RESERVAS			**13.039,92**
31301 RESERVA LEGAL	13.039,92		
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES			**,00**
31302 APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	,00		
RESULTADOS			**2.243.858,71**
32101 RESUL. EJER. ANTERIORES	1.762.192,41		
32101008 RESULTADO AL 31-12-2015	481.666,30		
AMORTIZACION PERDIDAS			**85.230,17**
32102 AMORTIZACION PERDIDAS	85.230,17		
TOTAL DEL PATRIMONIO			**2.352.128,80**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **5.756.784,36**

MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA
GERENTE GENERAL

CPA. CARLOS COBOS
CONTADOR

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

INGRESOS				**620.277,80**
	VENTAS NETAS		**620.277,80**	
41201001	OTROS INGRESOS	280.319,65		
41201002	DIVIDENDOS **(INGRESO EXENTO)**	339.958,15		
	COSTO DE VENTAS			**,00**
42101	INVENTARIO INICIAL	,00		
42102	COMPRAS	,00		
51101	INVENTARIO FINAL	,00		
	UTILIDAD BRUTA			**620.277,80**
EGRESOS				**138.611,50**
	GASTOS ADMINISTRATIVOS		**138.421,20**	
51201	SUELDOS Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	11.231,07		
51202	SUELDOS Y SALARIOS OPERATIVOS	,00		
51204	GASTOS ADMINISTRATIVOS	123.120,02		
51205	DEPRECIACION Y AMORTIZACION	3.934,44		
51206	GASTOS IMPUESTOS	,00		
51207	GASTOS PROYECTO QUITO BOSMEDIANO	,00		
51208	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	,00		
51209	SERVICIOS BASICOS	135,67		
	GASTOS OPERACIONALES		**56,94**	
51301	CONTRIBUCIONES,IMPUESTOS Y OTROS	56,94		
	GASTOS FINANCIEROS		**133,36**	
51401	GASTOS FINANCIEROS	133,36		
RESULTADOS DEL EJERCICIO				**481.666,30**

MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA
GERENTE GENERAL

CPA. CARLOS COBOS
CONTADOR