

**INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.**  
**INFORME DE COMISARIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

## **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 en Enero 15 de 2016, 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 2016.

## **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 2016.

## **3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS**

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2016, 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 2016, 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:

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

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 2016, en dos 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 2016.

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 2016 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 2016.

## **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 2016, 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 2016, 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 14% 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 2016, fue de US \$ 915,28

### **RECOMENDACION**

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.

### **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 2016, 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:

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

## 10.- RESULTADO DEL EJERCICIO

El Estado de Resultados es como sigue:

<b>INGRESOS</b>		<b>709.626,31</b>
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>709.626,31</b>
Dividendos	599.689,31	
Venta ocasional de inmuebles	109.937,00	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>709.626,31</b>
<b>EGRESOS</b>		<b>39.650,12</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>39.557,90</b>	
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>25,67</b>	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>66,55</b>	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>669.976,19</b>

## **11.- RESULTADO DEL EJERCICIO**

Al término de las operaciones económicas de la Compañía al 31 de Diciembre del año 2016, ésta presentó una Utilidad de US \$ 669.976,19 y de acuerdo con la ley de Compañías se transfiere el 5%, para que pase a formar el fondo de Reserva Legal:

**Observaciones:** El ejercicio económico año **2015** dio como Resultado Final una **Utilidad de: US\$ 481.666,30** y en el año **2016** la **Utilidad fue de: US\$ 669.976,19**

## **12.- POLÍTICA LABORAL**

Durante el año 2016, se mantuvo una excelente Relación Laboral con todo el personal de la Compañía.

## **13.- SOFTWARE**

La compañía dispone de software original para todas sus actividades, respetando de manera íntegra la normativa de propiedad intelectual.

## **14.- RECOMENDACIONES**

- a) Establecer mecanismos que permitan disminuir los costos operativos.
- b) Incentivar los procesos de capacitación dirigidos al personal correspondiente a las diferentes Agencias de la Compañía, que operan en el país.

## **15.- 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.

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klermo Gómez O.', enclosed within a circular scribble.

Klermo Gómez O.

CPA Lic. Prof. No. 16072

**COMISARIO INMOBILIARIA**

**TERRANOVA S. A.**

Cuenca, 07 de Abril de 2017

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 2016", de: INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.

Atentamente.



Klermo Gómez O.

CPA. Lic. Prof. 16072

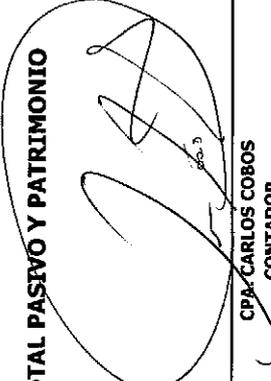
**COMISARIO INMOBILIARIA  
TERRANOVA S. A.**

# **ANEXOS**

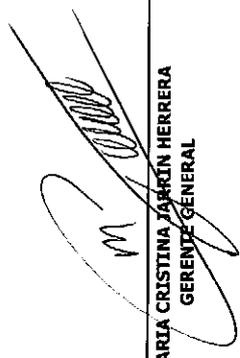
**INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>DISPONIBLE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
11102 BANCOS	<u>915,28</u>	21101 PROVEEDORES	,00
<b>EXIGIBLE</b>		21201 CUENTAS POR PAGAR	,00
11201 CLIENTES	,00	21202 NOMINAS DEVENGADAS	333,81
11202 DEUDORES VARIOS	<u>13.297,91</u>	213 PROVISIONES POR PAGAR	1.390,19
11203 ANTICIPO EMPLEADOS	,00	214 IMPUESTOS POR PAGAR	,02
11204 ANTICIPO A PROVEEDORES	,00	21601 DESCUENTOS EMPLEADOS	228,86
11205 PROVISION Cuentas Incobrables	,00	21602 ANTICIPOS CLIENTES	<u>110.899,94</u>
<b>REALIZABLE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
11301 CONSTRUCCIONES EN CURSO	,00	23201 DOC. POR PAGAR	<u>2.581.469,82</u>
11302 DEPARTAMENTOS VENTA	,00	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>2.694.322,64</b>
11303 ACCESORIOS DEPT. VENTA	,00		
<b>IMPORTACIONES EN TRANSITO</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
11304 IMPORTACIONES EN TRANSITO	,00	CAPITAL	<u>10.000,00</u>
<b>INVERSIONES</b>		311 APORTE SOCIOS	10.000,00
11401 INVERSIONES EN EMPRESAS	<u>5.641.670,00</u>	<b>RESERVAS</b>	
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>		31301 RESERVA LEGAL	<u>13.039,92</u>
11503 IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>29.314,77</u>	<b>APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		31302 APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	,00
<b>TANGIBLES NO DEPRECIABLES</b>		<b>RESULTADOS</b>	
12101 TERRENOS	,00	32101 RESULT. EJER. ANTERIORES	2.212.629,04
<b>TANGIBLES DEPRECIABLES</b>		32101009 RESULTADO AL 31-12-2016	<u>669.976,19</u>
12201 EQUIPOS DE COMPUTACION	,00	<b>AMORTIZACION PERDIDAS</b>	
12202 MUEBLES DE OFICINA	,00	32102 AMORTIZACION PERDIDAS	<u>85.230,17</u>
12203 EQUIPOS DE OFICINA	,00	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>2.990.875,32</b>
12204 MUEBLES Y ENSERES	,00		
12301 DEPRECIACION ACUMM. ACTIVOS FIJOS	,00	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5.685.197,96</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>5.685.197,96</b>		

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**



CPA CARLOS COBOS  
CONTADOR



MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA  
GERENTE GENERAL

**INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

**INGRESOS**

**709.626,31**

<b>VENTAS NETAS</b>	<b>709.626,31</b>	
41201001 OTROS INGRESOS	,00	
41201002 DIVIDENDOS (INGRESO EXENTO)	599.689,31	
41201003 VENTA OCASIONAL DE INMUEBLES (INGRESO EXENTO)	109.937,00	
	<hr/>	
<b>COSTO DE VENTAS</b>		<b>,00</b>
42101 INVENTARIO INICIAL	,00	
42102 COMPRAS	,00	
51101 INVENTARIO FINAL	,00	
	<hr/>	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>709.626,31</b>

**EGRESOS**

**39.650,12**

<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>39.557,90</b>
51201 SUELDOS Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	6.849,27	
51202 SUELDOS Y SALARIOS OPERATIVOS	,00	
51204 GASTOS ADMINISTRATIVOS	32.708,63	
51205 DEPRECIACION Y AMORTIZACION	,00	
51206 GASTOS IMPUESTOS	,00	
51207 GASTOS PROYECTO QUITO BOSMEDIANO	,00	
51208 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	,00	
51209 SERVICIOS BASICOS	,00	
		<hr/>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>25,67</b>
51301 CONTRIBUCIONES,IMPUESTOS Y OTROS	25,67	
		<hr/>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>66,55</b>
51401 GASTOS FINANCIEROS	66,55	

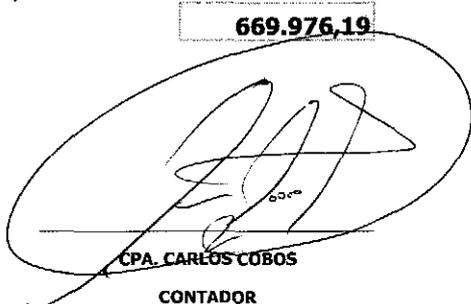
**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**669.976,19**


---

**MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA**  
GERENTE GENERAL


---

**CPA. CARLOS COBOS**  
CONTADOR