

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
INFORME DE COMISARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Cuenca, 04 Abril de 2018

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 2017", 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 en Enero 12 de 2017, 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 2017.

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 2017.

3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2017, 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 2017, 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 2017, 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 2017*.

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 2017 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 2017.

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 2017, 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 2017, 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 2017, fue de US \$ 8.510,60

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 2017, 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		199.500,00
VENTAS NETAS	199.500,00	
UTILIDAD BRUTA		199.500,00
EGRESOS		37.876,30
GASTOS ADMINISTRATIVOS	37,741,12	
GASTOS OPERACIONALES	37,03	
GASTOS FINANCIEROS	98,15	
RESULTADO DEL EJERCICIO		161.623,70

Al término de las operaciones económicas de la Compañía al 31 de Diciembre del año 2017, ésta presentó una Utilidad de US \$ 161.623,70 y de acuerdo con la ley de Compañías se transfiere el 5%, para que pase a formar el fondo de Reserva Legal:

11.- POLÍTICA LABORAL

Durante el año 2017, se mantuvo una excelente Relación Laboral con todo el personal de la Compañía.

12.- 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.

13.- 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;


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 2017

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
11102 DISPONIBLE	8.510,60	11101 PROVEEDORES	24,09
11201 EXIGIBLE		21201 CUENTAS POR PAGAR	,00
11202 CLIENTES	,00	21202 NOMINAS DEVENGADAS	139,58
11203 DEUDORES VARIOS	58,58	213 PROVISIONES POR PAGAR	2.076,52
11204 ANTICIPO EMPLEADOS	,00	214 IMPUESTOS POR PAGAR	11.941,05
11205 ANTICIPO A PROVEEDORES	,00	21601 DESCUENTOS EMPLEADOS	548,15
11205 PROVISION Cuentas Incobrables	,00	21802 ANTICIPOS CLIENTES	387,81
11301 REALIZABLE		23201 PASIVO NO CORRIENTE	2.552.754,20
11301 CONSTRUCCIONES EN CURSO	,00	23201 DOC. POR PAGAR	2.552.754,20
11302 DEPARTAMENTOS VENTA	,00	TOTAL DEL PASIVO	2.567.871,40
11303 ACCESORIOS DEPT. VENTA	,00		
11304 IMPORTACIONES EN TRANSITO		PATRIMONIO	10.000,00
11401 INVERSIONES	8.837.291,00	311 APORTE SOCIOS	10.000,00
11401 INVERSIONES EN EMPRESAS	8.837.291,00	RESERVAS	13.039,92
11503 OTROS ACTIVOS CORRIENTES	41.127,12	31301 RESERVA LEGAL	13.039,92
11503 IMPUESTOS ANTICIPADOS	41.127,12	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	,00
12101 TANGIBLES NO DEPRECIABLES		31302 APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	,00
12101 TERRENOS	,00	RESULTADOS	6.210.845,81
12201 TANGIBLES DEPRECIABLES		32101 RESULT. EJER. ANTERIORES	2.853.601,11
12201 EQUIPOS DE COMPUTACION	,00	RESULTADOS INVERSIONES	3.195.621,00
12202 MUEBLES DE OFICINA	,00	32101010 RESULTADO DEL EJERCICIO	161.623,70
12203 EQUIPOS DE OFICINA	,00		
12204 MUEBLES Y ENSERES	,00		
12301 DEPRECIACION ACUMM. ACTIVOS FIJOS	,00		
TOTAL DEL ACTIVO	8.886.987,30	AMORTIZACION PERDIDAS	85.230,17
		32102 AMORTIZACION PERDIDAS	85.230,17
		TOTAL DEL PATRIMONIO	6.319.115,90
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8.886.987,30

MARIA CRISTINA BARRIN HERRERA
GERENTE GENERAL

8861 CARLOS COBOS
CONTADOR

INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INGRESOS

199.500,00

VENTAS NETAS

199.500,00

41201001 OTROS INGRESOS	,00
41201002 DIVIDENDOS (INGRESO EXENTO)	,00
41201003 VENTA OCASIONAL DE INMUEBLES (INGRESO EXENTO)	,00
41102004 INGRESOS	<u>199.500,00</u>

COSTO DE VENTAS

,00

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

UTILIDAD BRUTA

199.500,00

EGRESOS

37.876,30

GASTOS ADMINISTRATIVOS

37.741,12

51201 SUELDOS Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	10.915,85
51202 SUELDOS Y SALARIOS OPERATIVOS	,00
51204 GASTOS ADMINISTRATIVOS	26.825,27
51205 DEPRECIACION Y AMORTIZACION	,00
51206 GASTOS IMPUESTOS	,00
51207 GASTOS PROYECTO QUITO BOSMEDIANO	,00
51208 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	,00
51209 SERVICIOS BASICOS	,00

GASTOS OPERACIONALES

37,03

51301 CONTRIBUCIONES,IMPUESTOS Y OTROS	37,03
--	-------

GASTOS FINANCIEROS

98,15

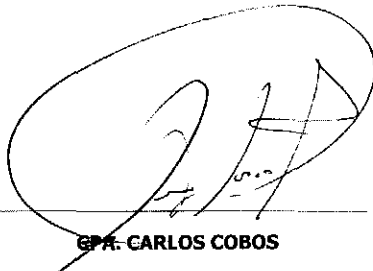
51401 GASTOS FINANCIEROS	98,15
--------------------------	-------

RESULTADOS DEL EJERCICIO

161.623,70



MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA
GERENTE GENERAL



CPA CARLOS COBOS
CONTADOR