

**INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.**  
**INFORME DE COMISARIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

## **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 septiembre 17 de 2018, 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 2018.

## **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 2018.

## **3.- COMUNICACIÓN DE RESULTADOS**

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año 2018, 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 2018, 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 2018 en tres 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 2018.

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.

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 2018 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 2018.

## **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 2018, 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 2018, 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.

En el transcurso del año 2018, se dieron la siguientes novedades que se detallan a continuación: EN JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA, de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciocho, resuelven disolver anticipadamente la Compañía: INMOBILIARIA TERRANOVA

S.A. INMOTERRANOVA, y luego en JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA con fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho se aprueba la REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA TERRANOVA S.A. INMOTERRANOVA - en liquidación", para luego nombrar a los Administradores de la Compañía.

## **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 2018, 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>

## **9.- RESULTADO DEL EJERCICIO**

El Estado de Resultados es como sigue:

<b>INGRESOS</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>0,00</b>
<b>EGRESOS</b>	<b><u>20.576,50</u></b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>- <u>20.576,50</u></b>

## 10.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Al término de las operaciones económicas de la Compañía al 31 de Diciembre del año 2018, ésta presentó una Pérdida de US \$ - 20.576,50

## 11.- 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.

Ateñtamente;



Klermo Gómez O.

CPA Lic. Prof. No. 16072

**COMISARIO INMOBILIARIA  
TERRANOVA S. A.**

Cuenca, 03 de Abril de 2019

Señora

María Cristina Jarrín Herrera

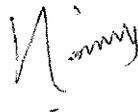
**GERENTE INMOBILIARIA TERRANOVA S.A.**

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 2018", 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 2018

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
DISPONIBLE	,00	PASIVO CORRIENTE	
11102 BANCOS	<u>,00</u>	21101 PROVEEDORES	,00
<b>EXIGIBLE</b>		21201 CUENTAS POR PAGAR	,00
11201 CLIENTES	,00	21202 NOMINAS DEVENGADAS	,00
11202 DEUDORES VARIOS	,00	213 PROVISIONES POR PAGAR	2.753,62
11203 ANTIPO EMPLEADOS	,00	214 IMPUESTOS POR PAGAR	24.259,68
11204 ANTIPO A PROVEEDORES	,00	21601 DESCUENTOS EMPLEADOS	326,43
11205 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	<u>,00</u>	21802 ANTIPO CLIENTES	,00
<b>REALIZABLE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
11301 CONSTRUCCIONES EN CURSO	,00	23201 DOC. POR PAGAR	<u>2.579.791,25</u>
11302 DEPARTAMENTOS VENTA	,00	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>2.579.791,25</b>
11303 ACCESORIOS DEPT. VENTA	<u>,00</u>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>10.000,00</b>
<b>IMPORTACIONES EN TRANSITO</b>		CAPITAL	
11304 IMPORTACIONES EN TRANSITO	<u>,00</u>	311 APOORTE SOCIOS	<u>10.000,00</u>
<b>INVERSIONES</b>		<b>RESERVAS</b>	
11401 INVERSIONES EN EMPRESAS	<u>8.837.291,00</u>	31301 RESERVA LEGAL	<u>13.039,92</u>
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	
11503 IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>13.856,40</u>	31302 APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	<u>,00</u>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		<b>RESULTADOS</b>	
<b>TANGIBLES NO DEPRECIABLES</b>		32101 RESUL. EJER. ANTERIORES	2.960.701,83
12101 TERRENOS	<u>,00</u>	RESULTADOS INVERSIONES	3.195.621,00
		32101010 RESULTADO DEL EJERCICIO	-20.576,50
<b>TANGIBLES DEPRECIABLES</b>		<b>AMORTIZACION PERDIDAS</b>	
12201 EQUIPOS DE COMPUTACION	,00	32102 AMORTIZACION PERDIDAS	<u>85.230,17</u>
12202 MUEBLES DE OFICINA	,00	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>6.244.016,42</b>
12203 EQUIPOS DE OFICINA	,00		
12204 MUEBLES Y ENSERES	,00		
12301 DEPRECIACION ACUMM. ACTIVOS FIJOS	<u>,00</u>		
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>8.851.147,40</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>8.851.147,40</b>

  
 CPA: CARLOS COBOS  
 CONTADOR

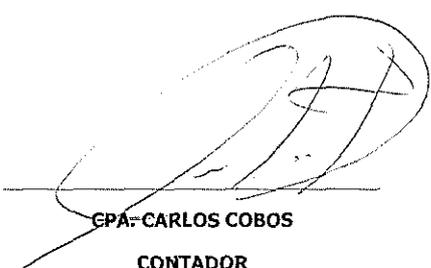
  
 MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA  
 GERENTE GENERAL

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

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

<b>INGRESOS</b>		<b>,00</b>
<b>VENTAS NETAS</b>		<u><b>,00</b></u>
41201001 OTROS INGRESOS	,00	
41201002 DIVIDENDOS (INGRESO EXENTO)	,00	
41201003 VENTA OCASIONAL DE INMUEBLES (INGRESO EXENTO)	,00	
41102004 INGRESOS	<u>,00</u>	
<b>COSTO DE VENTAS</b>		<b>,00</b>
42101 INVENTARIO INICIAL	,00	
42102 COMPRAS	,00	
51101 INVENTARIO FINAL	<u>,00</u>	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>,00</b>
<b>EGRESOS</b>		<b>20.576,50</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>20.524,16</b>
51201 SUELDOS Y SALARIOS ADMINISTRATIVOS	11.023,58	
51202 SUELDOS Y SALARIOS OPERATIVOS	,00	
51204 GASTOS ADMINISTRATIVOS	9.500,58	
51205 DEPRECIACION Y AMORTIZACION	,00	
51206 GASTOS IMPUESTOS	,00	
51207 GASTOS PROYECTO QUITO BOSMEDIANO	,00	
51208 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	,00	
51209 SERVICIOS BASICOS	,00	
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		<u><b>45,41</b></u>
51301 CONTRIBUCIONES,IMPUESTOS Y OTROS	45,41	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<u><b>6,93</b></u>
51401 GASTOS FINANCIEROS	6,93	
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>-20.576,50</b>

  
\_\_\_\_\_  
**MARIA CRISTINA JARRIN HERRERA**  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
**CPA CARLOS COBOS**  
CONTADOR