

INMOBILIARIA TERRANOVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016

NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A., se constituye el 11 de Enero del 2.008, cuyo objeto principal es el detallado en la hoja No. 7 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA N° 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

NOTA N° 3 ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueos de Caja, como las conciliaciones bancarias.

Los saldos al 31 de Diciembre del 2.016 son:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
CAJA		\$ 0,00
BANCOS		\$ 915,28
SUMAN		\$ 915,28

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Chica		\$ 0,00
SUMAN		\$ 0,00

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

Banco Bolivariano	\$	795,10
Banco Pichincha	\$	90,18
Cooperativa Ahorro	\$	30,00
SUMAN	\$	915,28

NOTA N° 4 INVERSIONES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
INVERSIONES TEMPORALES EN EMPRESAS	\$ 5'641.670,00

Esta cuenta registra la inversión en Corporación Jarrín Herrera \$ 5'641.670,00

NOTA N° 5 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.015</u>
CLIENTES	\$ 0,00
DEUDORES VARIOS	\$ 13.297,91
ANTICIPO EMPLEADOS	\$ 0,00
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	\$ 0,00
SUMAN	\$ 13.297,91

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones que cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

5.1.- CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la cartera de clientes según registros contables y son los siguientes:

\$ 0,00

5.2.- ANTICIPO A EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes anticipos:

\$ 0,00

5.3.- DEUDORES VARIOS

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar:

Anticipos	\$ 193,60
Dividendos	\$ 13.104,31
SUMAN	\$ 13.297,91

5.4.- PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

Esta cuenta registra el valor de la provisión acumulada para cuentas incobrables:

\$ 0,00

NOTA N° 6 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
INVENTARIOS	\$ 0,00

NOTA N° 7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
IVA Pagado Servicios	\$ 8,40
Crédito Tributario Renta	\$ 95,10
Anticipo Impuesto a la Renta	\$ 29.004,12
Crédito Tributario IVA	\$ 207,15
SUMAN	\$ 29.314,77

NOTA N° 8 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 0,00
SEGUROS ANTICIPADOS	\$ 0,00
SUMAN	\$ 0,00

NOTA N° 9 ACTIVO NO CORRIENTE

9.1.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>		
<u>NO DEPRECIABLE</u>			
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
TERRENOS	\$ 82.828,00	\$ ----	\$ 0,00

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>		
<u>DEPRECIABLE</u>			
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	\$ 2.205,48	\$ 2.205,48	\$ 0,00
MUEBLES DE OFICINA	\$ 1.100,63	\$ 1.100,63	\$ 0,00
EQUIPO DE OFICINA	\$ 309,02	\$ 309,02	\$ 0,00
MUEBLES Y ENSERES	\$ 37.934,05	\$ 37.934,05	\$ 0,00
SUMAN	\$ 41.549,18	\$ 41.549,18	\$ 0,00

A este grupo de cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado los porcentajes de depreciación correspondientes a cada una de ellas calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
PROVEEDORES	\$ 0,00
CUENTAS POR PAGAR	\$ 0,00
NÓMINAS DEVENGADAS	\$ 333,81
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 110.899,94
DESCUENTOS EMPLEADOS	\$ 228,86
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 0,02
PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES	\$ 339,03
SUMAN	\$ 111.801,66

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, nóminas devengadas, anticipos de clientes, provisión beneficios sociales, impuestos y otras obligaciones por pagar. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se componen de la siguiente forma:

10.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor por pagar a los siguientes proveedores según registros contables:

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN	\$ 0,00
--------------------------	---------

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar a: \$ 0,00

10.4.- NÓMINAS DEVENGADAS

Esta cuenta registra lo siguiente:

Nóminas por Pagar	\$	333,81
-------------------	----	--------

10.5.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos de clientes:

Corporación Jarrín Herrera	\$	110.899,94
----------------------------	----	------------

10.6.- DESCUENTOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra las siguientes retenciones por pagar:

Aporte Personal	\$	36,20
IECE Y SECAP	\$	3,84
Aporte Patronal	\$	42,71
Seguro Privado Personal	\$	95,08
Préstamos IESS	\$	0,00
María Cristina Jarrín	\$	51,03
SUMAN	\$	228,86

10.7.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

1% Impuesto Renta por Pagar	\$	0,00
2% Impuesto Renta	\$	0,02
SUMAN	\$	0,02

10.8.- PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Cuarto Sueldo	\$	147,50
Vacaciones	\$	191,53
SUMAN	\$	339,03

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
DOCUMENTOS POR PAGAR L/PLAZO	\$ 2'581.469,82
PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL	\$ 1.051,16
SUMAN	\$ 2'582.520,98

El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

11.2.- DOCUMENTOS POR PAGAR L/PLAZO

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Sra. Cristina Herrera	\$ 2'581.469,82
-----------------------	-----------------

11.3.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL

Esta cuenta registra la provisión para Jubilación Patronal de Empleados y

Trabajadores según cálculos actuariales realizados:	\$ 1.051,16
-----------------------------------------------------	-------------

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.016</u>
CAPITAL SOCIAL	\$ 10.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 13.039,92
Aporte Futuras Capitalizaciones	\$ 0,00
<u>RESULTADOS</u>	
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$ 0,00
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$ 2'212.629,04
Amortización de Pérdida	\$ 85.230,17
Utilidad del Ejercicio	\$ 669.976,19
SUMAN	\$ 2'990.875,32

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en el hoja No. 8 del presente informe.

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 669.976,19 que consta en el Estado de Resultados Integral es antes del 15% Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reservas.

NOTA N° 13 ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

13.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} =$	$\frac{5'685.197,96}{111.801,66} = 50.85$	$\frac{5'673.956,36}{197.149,44} = 28.78$

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía si demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 50.85 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} =$	$\frac{5'685.197,96 - 0,00}{111.801,66} = 50,85$	$\frac{5'673.956,36 - 0,00}{197.149,44} = 28,78$

Con este índice se pretende medir la solvencia de la Compañía de una manera más rigurosa, en virtud de que los inventarios constituyen la parte menos líquida pues, requieren de un tiempo prudencial para su venta y recuperación en dinero efectivo. En el presente caso por cada USD \$ 1,00 de obligaciones de corto plazo, (hasta un año) la Compañía tiene USD \$ 50.85 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>	<u>5'685.197,96</u>	<u>5'756.784,36</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	<u>2'694.322,64</u>	<u>3'404.655,56</u>

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se incrementa en un 24.85% con relación al 31 de Dicbre. del 2015, según este análisis demuestra que si está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
<u>PASIVO CORTO PLAZO + PASIVO LARGO PLAZO</u>	<u>111.801,66 + 2'582.520,98</u>	<u>197.149,44 + 3'207.506,12</u>
<u>PATRIMONIO</u>	<u>2'990.875,32</u>	<u>2'352.128,80</u>

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso el coeficiente si está dentro de lo aceptable.

13.5.- INDICE DE RENTABILIDAD

	Dic. 31 2.016	Dic. 31 2.015
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>	<u>669.976,19</u>	<u>481.666,30</u>
<u>PATRIMONIO</u>	<u>2'990.875,32</u>	<u>2'352.128,80</u>
	$= 22.40\%$	$= 20.48\%$

La Utilidad en mención es antes de Participación de Trabajadores, Impuestos y Reservas.

El rendimiento del Capital en promedio del 22.40% a favor de los accionistas, por ser este porcentaje mayor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2.016 es alrededor del 10 al 16%, se puede considerar como una rentabilidad aceptable sobre el Patrimonio mencionado.

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía INMOBILIARIA TERRANOVA S. A. por el año 2016, se puede manifestar la aplicación en primer lugar la técnica de Auditoría ESTUDIO GENERAL sobre las características generales de la empresa y sobre todo como es la elaboración de los estados financieros comparativos para observar sus variaciones más importantes que algunas cuentas requieren de mayor atención (mismas que han sido analizadas su razonabilidad de cada una de ellas sin encontrar novedad alguna).
- 14.2 En segundo lugar se aplica la técnica de auditoría ANÁLISIS DE SALDOS de las respectivas cuentas que conforman los estados financieros con el objeto de comprobar la autenticidad del saldo de cada una de ellas tanto las del activo, como del pasivo y patrimonio, sobre todo saldos de importante valor los que por su realidad no hubo necesidad de ponerse en contacto con deudores y acreedores a que manifiesten su conformidad.

- 14.3 En tercer lugar se aplica la técnica de **INSPECCIÓN** de los bienes materiales (PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO) como Terrenos, Muebles y Enseres, Equipo de Computación, Muebles de Oficina, Equipos de Oficina etc., con el objeto de constatar la existencia de los mismos según los estados financieros.

NOTA N° 15 OTROS PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

- a) Se ha revisado la fecha de constitución de la Compañía la misma que se ha realizado mediante escritura pública el 11 de Enero del 2008.
- b) Se ha hecho una evaluación de los sistemas de control interno de la Compañía en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros y juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.
- c) De la revisión de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de Acciones, se concluye que los mismos se manejaron bajo los criterios estrictamente sujetos a las normas que la técnica contable aconseja.
- d) Se sugiere a la Compañía mantener en custodia al menos por siete años los papeles de trabajo y más documentos en los que se fundamentó la opinión del auditor.
