



Accountants &
business advisers

71429

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Año terminado al 31 de
diciembre del 2009**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIATERRABIENES S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**, los cuales incluyen el balance general al 31 de diciembre del 2009, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares). El balance general y el estado de resultados del año 2008 fueron auditados por otros auditores cuya opinión no calificada se emitió el 26 de marzo de 2009, se presentan con fines comparativos.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

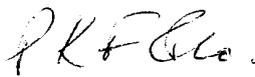
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2009, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.



4 de mayo de 2010
Guayaquil, Ecuador



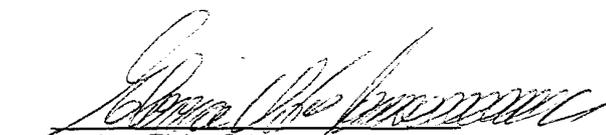
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

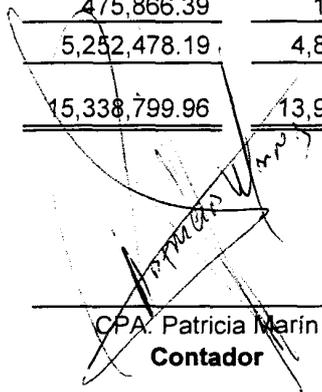


INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

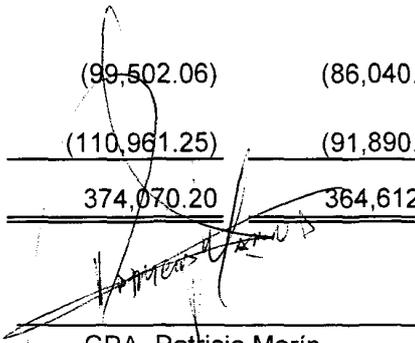
	Al 31 de diciembre de	
	2009	2008
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTES:		
Caja y bancos	156,986.17	75,348.90
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	3,765,692.06	670,828.80
Inventarios	327,831.51	647,417.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4,250,509.74	1,393,594.77
ACTIVO NO CORRIENTES:		
Inversiones permanentes (Nota D)	9,427,903.76	8,877,011.66
Otras cuentas por cobrar a largo plazo (Nota E)	1,393,587.11	2,492,695.66
Propiedad, maquinaria y equipo (Nota F)	80,047.16	96,754.18
Activo diferido (Nota G)	186,752.19	110,768.92
Obras en ejecución (Nota H)	-	1,027,514.95
TOTAL ACTIVOS	15,338,799.96	13,998,340.14
PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones bancarias (Nota I)	1,188,066.78	1,174,606.08
Cuentas y documentos por pagar (Nota J)	691,837.06	1,772,937.48
Impuesto a la renta y obligaciones a trabajadores (Nota K)	210,463.31	177,930.24
Porción Corriente de deuda a largo plazo (Nota L)	864,823.52	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,955,190.67	3,125,473.80
Pasivo de largo plazo (Nota L)	1,486,250.00	
Pasivo diferido (Nota M)	268,158.82	218,392.60
Otros pasivos (Nota N)	5,376,722.28	5,776,065.74
TOTAL PASIVO	10,086,321.77	9,119,932.14
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota O)		
Capital social	525,700.00	225,700.00
Aporte para futuras capitalizaciones	3,000,000.00	3,300,000.00
Reserva legal	123,957.39	123,957.40
Reserva de capital	110.96	110.96
Reserva por valuación	1,126,843.45	1,126,843.45
Resultados acumulados	475,866.39	101,796.19
	5,252,478.19	4,878,408.00
TOTAL PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	15,338,799.96	13,998,340.14


 Ing. Elvira Ortega
Gerente General


 CPA Patricia Marín
Contador

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2009	2008
<u>INGRESOS</u>		
INGRESOS OPERACIONALES		
Facturación	1,477,076.53	1,180,140.79
Dividendos ganados (Nota P)	1,152,215.28	
Ventas de solares	295,825.96	
	<u>2,925,117.77</u>	<u>1,180,140.79</u>
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Ingresos financieros	7,837.47	616,861.89
Ingresos diferidos		4,657.21
Ingresos varios	21,238.03	71,154.06
	<u>2,954,193.27</u>	<u>1,872,813.95</u>
COSTO DE VENTA	319,585.56	
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de comercialización	356,898.58	234,684.50
Gastos generales y administrativos (Nota Q)	1,165,410.26	826,408.23
Costo de Ventas de Solares		
	<u>1,522,308.84</u>	<u>1,061,092.73</u>
GASTOS NO OPERACIONALES		
Financieros (Nota R)	423,683.52	191,785.49
Otros egresos	46,074.96	46,209.09
Otros gastos no operativos	58,006.88	31,183.58
	<u>2,050,074.20</u>	<u>1,330,270.89</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	<u>584,533.51</u>	<u>542,543.06</u>
Participacion de los trabajadores en las utilidades (Nota K)	(99,502.06)	(86,040.10)
Impuesto a la renta (Nota K)	(110,961.25)	(91,890.14)
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>374,070.20</u>	<u>364,612.82</u>
 Ing. Elvira Ortega Gerente General	 CPA. Patricia Marín Contador	

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reservas De Capital	Reservas Valuación	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero de 2009	225,700.00	3,300,000.00	123,957.39	110.96	1,126,843.45
Capitalización	300,000.00	(300,000.00)			
Utilidad del ejercicio					374,070.20
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>525,700.00</u>	<u>3,000,000.00</u>	<u>123,957.39</u>	<u>110.96</u>	<u>1,126,843.45</u>


 Ing. Elvira Ortega
 Gerente General


 CPA. Patricia Marin
 Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

(Expresado en USDólares)

ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	2,093,030.08
Efectivo entregado a proveedores y empleados	(2,110,533.22)
Otros gastos	(104,081.84)
Otros ingresos	<u>29,075.50</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(92,509.48)</u>

ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de activos fijos	(26,936.33)
Venta de activos fijos	17,580.36
Compra de activos diferidos	(95,095.77)
Adquisiciones obras en ejecución	<u>(956,103.55)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(1,060,555.29)</u>

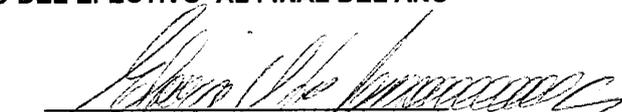
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Efectivo recibido por emisión de obligaciones	1,800,000.00
Efectivo pagado por emisión de obligaciones	(103,750.00)
Incremento de obligaciones bancarias	13,460.70
Efectivo pagado por obligaciones con terceros	(89,842.90)
Pasivo diferido	14,177.70
Otros pasivos	<u>(399,343.46)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>1,234,702.04</u>

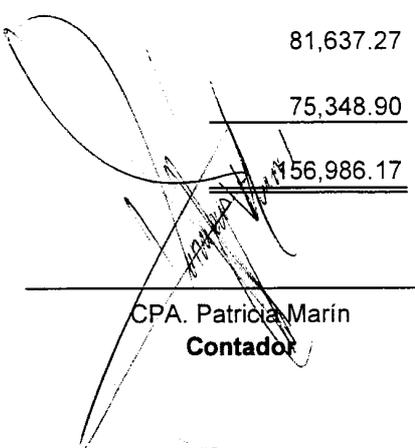
AUMENTO DEL EFECTIVO

81,637.27

Saldo del efectivo al inicio del año

75,348.90**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO**156,986.17


Ing. Elvira Ortega
Gerente General



CPA. Patricia Marín
Contador

INMOBILIARIA TERRABINES S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

(Continuación)

(Expresado en USDólares)

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO USADO EN
LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

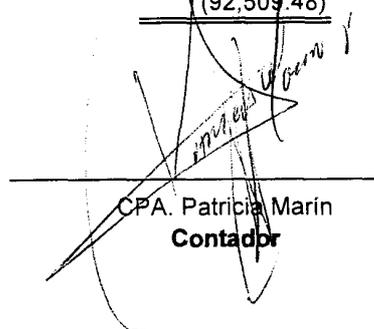
UTILIDAD DEL EJERCICIO	374,070.20
Partidas conciliatorias:	
Depreciación	26,941.56
Amortización de diferidos	19,112.50
Provisión del Impuesto a la renta 2009	110,961.25
Provisión de la participación de los trabajadores en las utilidades 2009	99,502.06
Utilidad en ventas de activos fijos	(878.57)
Provisión Jubilación patronal	35,588.52
	<u>665,297.52</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por cobrar	832,087.69
Activo Diferido	
Inventarios	319,585.56
Obras en ejecución	
Cuentas y documentos por pagar	(336,434.01)
Cancelación Impuesto a la Renta y Participación de las utilidades 2008	(177,930.24)
Cuentas por cobrar a largo plazo	(1,395,116.00)
	<u>(757,807.00)</u>

**EFECTIVO NETO USADO EN
LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**(92,509.48)


Ing. Elvira Ortega
Gerente General



CPA. Patricia Marín
Contador

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresadas en US Dólares)

A. INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.

Inmobiliaria Terrabienes S.A., fue constituida con el nombre de Ostage S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el 14 de diciembre de 1994; aprobada su constitución mediante Resolución No. 94-2-1-1-007570 emitida por la Superintendencia de Compañías el 29 de diciembre de 1994, fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 10 de enero del 1995.

El 1 de julio de 2003 se autorizó el cambio de nombre a INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. mediante Resolución No. 03-G-DIC-0004418. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 06 de agosto del 2003.

Su objeto social es la promoción, desarrollo, urbanización y comercialización de tierras y de toda clase de proyectos inmobiliarios; el diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

La Compañía suscribió el 29 de febrero del 2008 un Fideicomiso Mercantil de administración de bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil Terrabienes", inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el 23 de abril del 2008. Fue constituido para desarrollar, urbanizar y comercializar la urbanización VERANDA y la construcción de 474 casas. La compañía fue designada en el Acta de constitución del Fideicomiso como Gerente del proyecto.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Las prácticas contables de mayor relevancia utilizadas para registrar las transacciones son:

Ingresos y gastos: se registran por el método del devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Los activos fijos: están registrados al costo. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, los que se detallan a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehiculos	5

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**
(continuación):

Inversiones en subsidiarias: se registra bajo el método de costo.

Facturas clientes por cobrar Se originó por la facturación de los servicios prestados por la Compañía.

Cartera de clientes Se originó con la cesión de cartera que realizó el accionista.

Cargos diferidos: Los cargos diferidos se debitan por los costos incurridos en la construcción de la ciudadela Veranda, y son acreditados en el momento que se facturan al Fideicomiso, y se utiliza como contrapartida una cuenta por cobrar.

Otros Pasivos Se origina con la factura del contratista, al mismo que se le paga una parte en efectivo y la diferencia con terrenos, según sea el acuerdo con el mismo, se mantiene en el pasivo hasta que se finalice la obra y se entreguen los terrenos como parte de pago.

Impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades: se registran en el momento del pago.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Facturas clientes	(1)	718,983.69	145,717.96
Cartera de clientes	(2)	2,107,196.02	4,523.85
Anticipo a empleados		3,308.67	5,304.68
Anticipo a proveedores	(3)	779,744.79	432,384.61
Depósitos en garantía		1,990.00	190.00
Otras cuentas por cobrar		89,216.09	18,953.18
Crédito tributario SRI		61,477.80	63,754.52
Gastos pagado por anticipado		3,775.00	
		<u>3,765,692.06</u>	<u>670,828.80</u>

(1) Incluye principalmente US\$663,723.07 por cobrar a Fideicomiso Mercantil Terrabienes por los costos incurridos en la construcción de la urbanización Veranda.

(2) Corresponde principalmente US\$1,943,332.45 por cobrar al Estates Financial Corp.

(3) Incluye principalmente US\$381,500.00 entregados al contratista Constructora Luzagui Cía Ltda., además US\$309,186.64 entregados a Marcos Silva.

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**D. INVERSIONES PERMANENTES:**

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Acciones y participaciones	(1)	7,661,865.25	7,131,083.25
Premio acciones otras		413,818.48	393,915.38
Futuro aumento de capital		225,376.58	225,169.58
Revalorización de acciones	(2)	1,126,843.45	1,126,843.45
		<u>9,427,903.76</u>	<u>8,877,011.66</u>

(1) Corresponde a acciones y participaciones en las siguientes compañías:

	Nº de acciones	Valor nominal	Participación	Saldo
Camposanto Parque de la Paz S.A.	30,000	290.00	30.00%	7,574,094.25
Montesol S.A.	86,667	1.00	6.67%	86,667.00
Vistacorsa S.A.	305	1.00	38.00%	305.00
Terrahogar S.A.	799	1.00	99.88%	799.00
				<u>7,661,865.25</u>

(2) Corresponde a revalorización de las acciones de Camposanto Parque de la Paz.

E. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Compañías relacionadas (Ver Nota S)		1,393,571.61	509,457.89
Otras compañías		15.50	1,983,237.77
		<u>1,393,587.11</u>	<u>2,492,695.66</u>

F. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS:

	Saldo al 31/12/2008	Adiciones	Bajas/Ventas	Saldo al 31/12/2009
Muebles de oficina	16,423.93			16,423.93
Eq. De oficina	22,062.77	892.86		22,955.63
Eq. De computación	55,648.03			55,648.03
Muebles villa modelo		2,383.65		2,383.65
Vehículos	99,115.58	23,659.82	(16,701.79)	106,073.61
	193,250.31	26,936.33	(16,701.79)	203,484.85
Depreciación	(96,496.13)	(26,941.56)		(123,437.69)
	<u>96,754.18</u>	<u>(5.23)</u>	<u>(16,701.79)</u>	<u>80,047.16</u>

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**G. ACTIVOS DIFERIDOS:**

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Software	695.00	695.00
Sistema de bienes raíces	60,004.02	52,652.80
Licencia Windows	1,281.00	1,281.00
Mejoras a propiedad	23,233.46	23,233.46
Proyectos	169,935.64	82,191.09
	<u>255,149.12</u>	<u>160,053.35</u>
Amortización acumulada	(68,396.93)	(49,284.43)
	<u>186,752.19</u>	<u>110,768.92</u>

H. OBRAS EN EJECUCIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Obras Generales	350,153.17	124,274.69
Movimiento de Tierras	452,782.06	118,695.88
Pavimento aceras y bordillos	23,590.49	
Red agua potable	172,000.00	185,408.70
Alcantarillado aguas lluvias	103,592.09	33,509.60
Instalaciones eléctricas	1,975.84	775.84
Obras complementarias	367,900.99	26,373.35
Áreas verdes	12,174.36	
Costos Indirectos	499,449.50	176,476.89
Reembolso Facturación Fideicomiso Terrabienes	(1,983,618.50)	
Anticipo Constructor		362,000.00
		<u>1,027,514.95</u>

I. OBLIGACIONES POR PAGAR:

Corresponde a operaciones con los siguientes instituciones financieras, las mismas que vencen en un plazo menor a un año.

<u>Obligación</u>	<u>Valor Obligación</u>	<u>Valor Pagado</u>	<u>Saldo</u>
Produbanco	200,000.00		200,000.00
Produbanco	200,000.00		200,000.00
Banco Machala (1)	453,900.00	41,553.26	412,346.74
Banco Bolivariano	20,990.00	12,413.76	8,576.24
Banco Bolivariano	300,000.00	150,000.00	150,000.00
Banco Pichincha			217,143.80
			<u>1,188,066.78</u>

(1) El banco reportó la existencia de garantías de terrenos por US\$1,686,958.94

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**J. CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre de 2009 el saldo es como se detalla:

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Cuentas por pagar corto plazo	(1)	302,747.01	392,046.92
Reservas	(2)	217,566.00	251,954.95
Anticipo de clientes		68,292.29	
Obligaciones SRI		85,684.71	20,134.20
Obligaciones con terceros			744,666.42
Beneficios sociales		17,547.05	6,313.68
Cuentas por pagar relacionadas (Ver Nota S)			357,821.31
		<u>691,837.06</u>	<u>1,772,937.48</u>

(1) Incluye principalmente US\$255,913.08 por pagar a proveedores de bienes y servicios.

(2) Corresponde principalmente US\$144,224.08 recibido de los posibles compradores de la Urbanización Veranda.

K. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la Compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La capitalización tiene un límite permitido. La base de cálculo para el año 2009 se estableció como sigue:

	2009	2008
Utilidad del ejercicio	584,533.51	542,543.06
Más, Gastos no deducibles	78,813.54	31,057.58
Base para cálculo de la participación de los trabajadores en las Utilidades	663,347.05	573,600.64
Participación de los Trabajadores en las utilidades	(99,502.06)	(86,040.10)
Gastos no deducibles	78,813.54	31,057.58
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>563,844.99</u>	<u>487,560.54</u>
Utilidad para reinversión de US\$300,000.00 (15%)	45,000.00	45,000.00
Utilidades no reinvertidas US\$263,844.99 (25%)	65,961.25	46,890.14
Impuesto a la renta causado	<u>110,961.25</u>	<u>91,890.14</u>

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**L. PASIVO A LARGO PLAZO:**

<u>Acreedor</u>	<u>Tasa</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha Vto.</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Saldo al 2009</u>	<u>Saldo al 2008</u>
Emisión de obligaciones	8%	Dic-08	Dic-13	1,800,000.00	1,696,250.00	
Controlcorp	12%	Mayo-04	Junio-10	109,601.00	54,823.52	104,666.42
Electrocables S.A.	12%	Mayo-08	Agosto-11	600,000.00	600,000.00	600,000.00
				(1)	2,351,073.52	704,666.42

(1) A continuación la descripción de la emisión:

Emisión de Obligaciones al portador	
Monto:	\$ 1,800,000.00
Plazo de emisión:	1,440 días – 4 años comerciales
Tasa de interés:	8%
Garantía:	General
Pagos de capital e intereses:	Trimestrales

(2) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

	<u>Emisión de Obligaciones</u>	<u>Electrocables S.A.</u>	<u>Controlcorp</u>	<u>Total</u>
2010	450,000.00	360,000.00	54,823.52	864,823.52
2011	450,000.00	240,000.00		690,000.00
2012	450,000.00			450,000.00
2013	346,250.00			346,250.00
	<u>1,696,250.00</u>	<u>600,000.00</u>	<u>54,823.52</u>	<u>2,351,073.52</u>
	Porción corriente de deuda a largo plazo			<u>864,823.52</u>
	Deuda a largo plazo			<u>1,188,066.78</u>

M. PASIVOS DIFERIDOS:

Incluye principalmente US\$253,981.12 de provisión para jubilación patronal, el movimiento durante el ejercicio 2009 fue de la siguiente manera:

Saldo Inicial al 31 – Dic – 2008	218,392.60
Mas Provisión	35,588.52
Saldo Inicial al 31 – Dic – 2009	<u>253,981.12</u>

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**N. OTROS PASIVOS:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por pagar relacionadas (Ver Nota S)	4,661,893.40	5,776,065.74
Contratistas – Trueques (1)	714,828.88	
	<u>5,376,722.28</u>	<u>5,776,065.74</u>

(1) Corresponde a valores retenidos a ciertos contratistas en las facturaciones, los que servirán para que adquieran bienes muebles e inmuebles a través de la empresa.

O. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 525,700 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones: Corresponde a aporte del Accionista de US\$3,000,000.00 para futuro aumento de capital

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva por valuación: Corresponde a revalorización de las acciones en Camposanto Parque de la Paz.

P. DIVIDENDOS GANADOS:

Corresponde a dividendos ganados en la compañía Vistacorsa.

Q. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:

(1) Incluye principalmente US\$333,911.23 por gastos de personal, también US\$396,277.12 en mantenimiento de oficina y vehículos.

R. GASTOS FINANCIEROS:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Intereses Devengados (1)	304,432.42	172,353.12
Otros Gastos Financieros	119,251.10	18,990.67
Descuentos		441.70
	<u>423,683.52</u>	<u>191,785.49</u>

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**R. GASTOS FINANCIEROS (Continuación):**

(1) Corresponde a intereses originados por la emisión de obligaciones y por préstamos a Instituciones Financieras.

S. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

En cuentas por cobrar fueron de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Mastilcorp S.A.	1,322,837.06	509,457.89
Robscorp S.A.	70,734.55	
	<u>1,393,571.61</u>	<u>509,457.89</u>

En las cuentas por pagar los registros se presentaron de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2009	2008
Benconacor S.A.	1,492,704.12	1,806,445.57
Raiprosa S.A.		385,160.27
Urbicor S.A.	691,681.75	1,177,139.96
Terrahogar S.A.	1,411,049.54	660,235.48
Vistacorsa S.A.		1,747,084.46
Pluimue Holdings	1,066,457.99	
	<u>4,661,893.40</u>	<u>5,776,065.74</u>

T. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció la prórroga para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la cual consiste en que deberán aplicar tales normas a partir del 1 de enero del 2010 las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

U. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

SECCIÓN II

COMENTARIOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

A los Accionistas

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.

Guayaquil, Ecuador

El 4 de mayo de 2010 hemos emitido nuestra opinión no calificada sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2009. Según lo establecido en la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, debemos emitir ciertos comentarios sobre los siguientes aspectos:

1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LAS SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

1.1 EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**, por el período terminado al 31 de diciembre del 2009 y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión revelaron los siguientes asuntos:

1.1.1 Registro del pasivo a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2009 la Compañía mantiene registrado en el pasivo diferido US\$253,981.12 que corresponden a la provisión para jubilación patronal.

Este valor debe reconocerse en el pasivo a largo plazo.
Sugerimos efectuar la reclasificación contable respectiva.

Comentarios de la administración:

Se efectuará la reclasificación.

1.1.2 Presentación de ingresos operacionales

Al 31 de diciembre el 2009 la Compañía presenta en sus ingresos operacionales US\$1,152,215.28, este ingreso no se relaciona con su operación.

Recomendamos efectuar la reclasificación correspondiente.

Comentario de la administración:

Se efectuará la reclasificación.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

1.2 REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA:

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

1.3 COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos ilegales que ameriten ser mencionados.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley de Mercados de Valores.

2.2 EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Ver punto 1.1 de esta sección.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

El plazo para la entrega del Informe de las Obligaciones Tributarias vence el 31 de julio del 2010.

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY:

A continuación los comentarios a los aspectos señalados en el artículo 5 de la Ley de Mercado de Valores, referente al mantenimiento de la inscripción de los emisores nacionales con relación a la presentación de información al Consejo Nacional de Valores:

1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral: Los estados financieros semestrales al 30 de junio del 2009 si fueron presentados, la emisión de obligaciones se efectuó en diciembre del 2008.

2. Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente: Los estados financieros auditados del año 2008 fueron presentados el 1 de abril del 2009.

3. Informe de la administración: El Informe de la administración fue presentado a la Superintendencia de Compañías el 19 de abril del 2010.

4. La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro: Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.

2.5 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES

No aplica. Los informes de auditoría del año 2008 no reportaron observaciones.

3. CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13):

3.1 Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública: Los títulos se emitieron según las condiciones pactadas en el Prospecto.

3.2 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores: Durante el ejercicio 2008 se emitieron obligaciones por US\$1,800,00.00, que se colocaron durante el ejercicio 2009. Los recursos obtenidos fueron utilizados para capital de trabajo, re-estructurar pasivos e inversión en nuevos proyectos. Los resultados de nuestra revisión selectiva no revelaron desviaciones en la aplicación de los recursos captados.

3.3 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas: Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

3.4 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores: La emisión de obligaciones tiene una garantía específica. Según la información reportada al Consejo Nacional de Valores al 31 de diciembre del 2009 los activos no gravados ascienden a US\$4,326,00.00 el capital por redimir de la obligación es de US\$1,696,250.00. Sobre esta información, consideramos que el saldo de las obligaciones emitidas está razonablemente garantizado.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de los Accionistas de la Compañía y del Consejo Nacional de Valores, no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

29 de abril del 2010
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías No. 015