

Guayaquil, 11 de abril de 2011

2011 APR 12 AM 9: 37

RECIBIDO

Ingeniera
María Crespo Arízaga, Directora de Auditoria
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

Estimada ingeniera Arizaga:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPañIA</u>	<u>Años Terminados</u>	<u>Expediente No.</u>
• INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.	Al 31 de diciembre de 2010 y 2009	71429

Muy atentamente,
PKF & Co.


Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5

12 ABR 2011



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2010 y 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 los estados sobre la posición financiera al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el estado de resultados integrales, 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). Conforme lo exigido en la **Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1**, se presenta estados financieros comparativos, tomando como referencia los ajustados al 1 de enero del 2010, tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**. 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

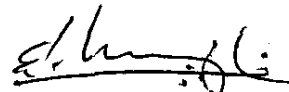
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

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 2010 y 2009, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF descritas en la Nota B.



18 de marzo de 2011
Guayaquil, Ecuador



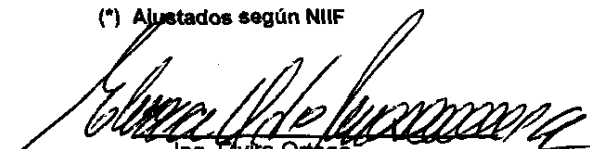
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**ESTADOS SOBRE LA POSICIÓN FINANCIERA**

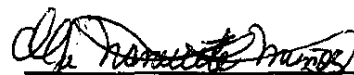
(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2010	2009 (*)
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTES:		
Caja y bancos	148,236.68	156,986.17
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	11,646,685.15	3,765,692.06
Inventarios	53,219.91	327,831.51
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	11,848,141.74	4,250,509.74
ACTIVO NO CORRIENTES:		
Inversiones permanentes (Nota D)	11,507,903.76	9,427,903.76
Otras cuentas por cobrar a largo plazo (Nota E)		1,393,587.11
Propiedad, maquinaria y equipo (Nota F)	29,422.81	50,637.49
Activos diferidos (Nota G)		78,212.48
Obras en ejecución (Nota H)	180,746.08	
TOTAL ACTIVOS	23,566,214.39	15,200,850.58
PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro y obligaciones bancarias (Nota I)	197,738.23	1,188,066.78
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	1,387,855.85	691,837.06
Impuesto a la renta y obligaciones a trabajadores (Nota K)	401,677.45	210,463.31
Porción Corriente de deuda a largo plazo (Nota L)	1,505,318.07	864,823.52
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,492,589.60	2,955,190.67
Pasivo de largo plazo (Nota L)	2,671,314.77	1,486,250.00
Pasivo diferido (Nota M)	6,495,903.41	268,158.82
Otros pasivos (Nota N)	3,885,479.52	5,376,722.28
TOTAL PASIVO	16,545,287.30	10,086,321.77
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota O)		
Capital social	825,700.00	525,700.00
Aporte para futuras capitalizaciones	4,200,000.00	3,000,000.00
Reserva legal	182,410.74	123,957.39
Reserva de capital	110.96	110.96
Reserva por valuación	1,126,843.45	1,126,843.45
Resultados acumulados	685,861.94	337,917.01
TOTAL PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	7,020,927.09	5,114,528.81
	23,566,214.39	15,200,850.58

(*) Ajustados según NIIF



Ing. Elvira Ortega
Gerente



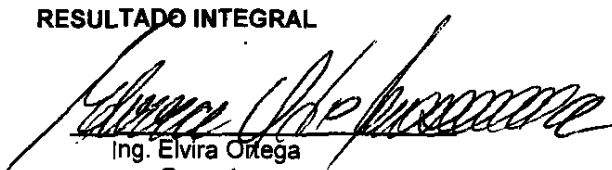
CPA. Olga Navarrete
Contador

Vea notas a los estados financieros

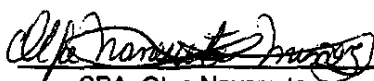
INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2010	2009
INGRESOS		
INGRESOS OPERACIONALES		
Facturación	2,293,717.07	1,477,076.53
Ventas de solares, departamentos (Nota P)	2,446,464.35	295,825.96
	4,740,181.42	1,772,902.49
Menos: Costo de ventas	1,847,435.72	319,585.56
Utilidad Bruta en Ventas	2,892,745.70	1,453,316.93
EGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de comercialización	618,772.93	356,898.58
Gastos generales y administrativos (Nota Q)	1,777,145.53	1,165,410.26
	2,395,918.46	1,522,308.84
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	496,827.24	-88,991.91
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota K)	(166,211.36)	(99,502.06)
Impuesto a la renta (Nota K)	(235,466.09)	(110,961.25)
Utilidad Operacional	95,149.79	(279,455.22)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Ingresos financieros	6,435.66	7,837.47
Dividendos ganados (Nota R)	827,608.44	1,152,215.28
Ingresos varios	234,993.20	21,238.03
Financieros (Nota S)	-434,700.51	-423,683.52
Otros egresos	-23,088.30	-46,074.96
Otros gastos no operativos		-58,006.88
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES	611,248.49	653,525.42
RESULTADO INTEGRAL	706,398.28	374,070.20



Ing. Elvira Ortega
Gerente



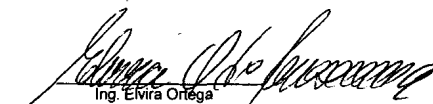
CPA. Olga Navarrete
Contador

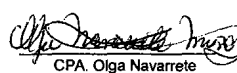
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Legal	Reservas De Capital	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	101,796.19
Capitalización	300,000.00	-300,000.00				
Ajustes por aplicación NIIF						-137,949.38
Utilidad del ejercicio						374,070.20
Saldo al 31 de diciembre de 2009	525,700.00	3,000,000.00	123,957.39	110.96	1,126,843.45	337,917.01
Capitalización	300,000.00					-300,000.00
Constitución de reserva			58,453.35			-58,453.35
Utilidad del ejercicio						706,398.28
Aportes de accionistas		1,200,000.00				
Saldo al 31 de diciembre del 2010	825,700.00	4,200,000.00	182,410.74	110.96	1,126,843.45	685,861.94


Ing. Elvira Ortega
Gerente

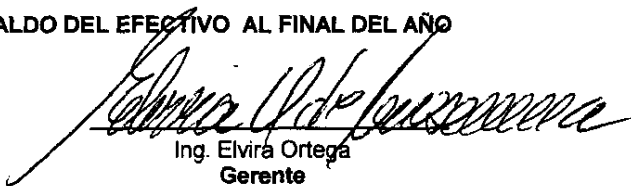

CPA. Olga Navarrete
Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	AL 31 de diciembre del	
	2010	2009
AC ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	13,448,782.95	2,093,030.08
Efectivo entregado a proveedores y empleados	(20,224,281.18)	(2,110,533.22)
Otros gastos	(23,088.30)	(104,081.84)
Otros ingresos	241,428.86	29,075.50
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(6,557,157.67)	(92,509.48)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activos fijos		(26,936.33)
Venta de activos fijos		17,580.36
Activos diferidos	78,212.48	(95,095.77)
Adquisiciones obras en ejecución	(180,746.08)	(956,103.55)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(102,533.60)	(1,060,555.29)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido por emisión de obligaciones	2,400,000.00	1,800,000.00
Aportes de accionistas	1,200,000.00	
Efectivo pagado por emisión de obligaciones	(574,440.68)	(103,750.00)
Obligaciones bancarias	(990,328.55)	13,460.70
Efectivo pagado por obligaciones con terceros		(89,842.90)
Pasivo diferido	6,106,953.77	14,177.70
Otros pasivos	(1,491,242.76)	(399,343.46)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	6,650,941.78	1,234,702.04
AUMENTO DEL EFECTIVO	(8,749.49)	81,637.27
Saldo del efectivo al inicio del año	156,986.17	75,348.90
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	148,236.68	156,986.17


Ing. Elvira Ortega
Gerente


CPA. Olga Navarrete
Contador

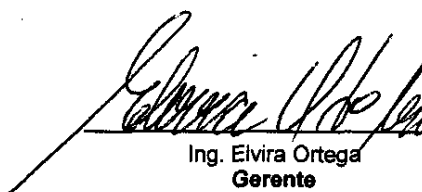
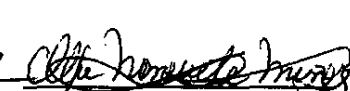
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TERRABINES S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

(Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	706,398.28	374,070.20
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	21,214.68	26,941.56
Amortización de diferidos		19,112.50
Provisión del Impuesto a la renta 2010	235,466.09	110,961.25
Provisión de la participación de los trabajadores en las utilidades 2010	166,211.36	99,502.06
Utilidad en ventas de activos fijos		(878.57)
Provisión Jubilación patronal y desahucio	120,790.82	35,588.52
	<u>1,250,081.23</u>	<u>665,297.52</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar	(7,880,993.09)	832,087.69
Inventarios	274,611.60	319,585.56
Inversiones permanentes	(2,080,000.00)	
Cuentas y documentos por pagar	634,540.99	(336,434.01)
Cancelación Impuesto a la Renta y Participación de las utilidades 2009	(148,985.51)	(177,930.24)
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,393,587.11	(1,395,116.00)
	<u>(7,807,238.90)</u>	<u>(757,807.00)</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(6,557,157.67)</u>	<u>(92,509.48)</u>

Ing. Elvira Ortega
Gerente

CPA. Olga Navarrete
Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(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 US Dólares y, a partir del ejercicio económico 2010, de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera**, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2010, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2010, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2009. Ver nota U.

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (continuación):

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2009 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2010, han sido preparados sobre la base de las NIIF's.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2010, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2009.

En la nota U se describe los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2010 y que, sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2009.

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. La Compañía por política registra los contratos por la prestación de servicios de Dirección técnica, Gestión administrativa y Comisiones en Ventas de los proyectos que comercializa.

Los activos fijos: Se deberá registrar como activo fijo las inversiones en bienes muebles e inmuebles cuya vida útil sea superior a un año, Se darán de baja por término de su vida útil, pérdida, deterioro, venta, donación u obsolescencia que deben ser aprobadas por el gerente general, y no se establecen valores residuales.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Vehículos	5

Inversiones permanentes: De acuerdo con la NIC 39, se registran a su costo de adquisición y se ajustan a su valoración, calculado mediante el método de valoración de los flujos futuros de 10 años y a perpetuidad, traídos a valor presente a una tasa de descuento no menor a la activa referencial publicada por el Banco Central del Ecuador vigente al momento de la valoración. En caso de no poder obtener la proyección de los flujos, se ajustarán a su valor patrimonial proporcional.

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.

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**

(continuación):

Provisión por jubilación y desahucio: Es un pasivo contable. El valor al final del período lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del período, según el párrafo 61 de NIC 19.

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

Ingresos: Se reconocerán contablemente cuando los servicios prestados por la compañía hayan sido devengados o cuando se transfiera la propiedad, en el caso de la venta de un bien.

Los ingresos por intereses ganados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el período al que correspondan.

Los dividendos o beneficios recibidos por inversiones en otras compañías se registrarán disminuyendo el valor de la inversión. Los ajustes por valuación de las inversiones se registrarán contra resultados del ejercicio.

Gastos: Se registran cuando se haya recibido el servicio o transferido el bien. En ambos casos se lo hará al precio pactado más los impuestos que correspondan y en base a un comprobante de venta autorizado por el SRI, contrato firmado u obligación legal de pago.

Los intereses pagados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el período al que correspondan.

Impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades: Se registran al cierre del ejercicio en cuentas de pasivos, que se dan de baja al 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. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Facturas clientes	(1)	2,046,759.16	718,983.69
Cartera de clientes	(2)	6,922,856.89	2,107,196.02
Anticipo a empleados		2,084.54	3,308.67
Anticipo a proveedores	(3)	2,242,379.21	779,744.79
Depósitos en garantía		15,670.25	1,990.00
Otras cuentas por cobrar		124,986.92	89,216.09
Crédito tributario SRI	(4)	261,373.18	61,477.80
Gastos pagado por anticipado		30,575.00	3,775.00
		11,646,685.15	3,765,692.06

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:** (Continuación)

- (1) Incluye principalmente US\$1,249,661.38 por cobrar a Fideicomiso Mercantil Terrabienes por los costos incurridos en la construcción de la urbanización "Veranda".
- (2) Corresponde principalmente US\$3,452,427.45 por cobrar al Fideicomiso de Garantía en la segunda emisión de obligaciones.
- (3) Incluye principalmente US\$1,356,043.51 entregados a los contratistas por la construcción de villas "Veranda", además US\$309,186.64 entregados a Marcos Silva.
- (4) Incluye principalmente US\$174,439.67 correspondiente a crédito tributario por la compra de bienes y servicios.

D. INVERSIONES PERMANENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Acciones y participaciones	(1)	9,662,170.25	7,661,865.25
Premio acciones otras		413,818.48	413,818.48
Futuro aumento de capital		305,071.58	225,376.58
Revalorización de acciones	(2)	1,126,843.45	1,126,843.45
		<u>11,507,903.76</u>	<u>9,427,903.76</u>

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

<u>Compañía</u>	<u>No. Acciones o participaciones</u>	<u>% Participación</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	
				<u>2010</u>	<u>2009</u>
Campo Santo Parque de la Paz	30,000	30.00%	290.00	7,574,094.25	7,574,094.25
Campo Oro Parque de la Paz / Machala	450,300	23.70%	4.44	2,000,000.00	
Montesol S.A.	86,667	6.67%	1.00	86,667.00	86,667.00
Robscorp S.A.	305	38.00%	1.00	305.00	
Vistacorsa S.A.	305	38.00%	1.00	305.00	305.00
Terrahogar S.A.	799	99.88%	1.00	<u>799.00</u>	<u>799.00</u>
				<u>9,662,170.25</u>	<u>7,661,865.25</u>

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

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**E. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Compañías relacionadas (Nota T)		1,393,571.61
Otras compañías		15.50
		<u>1,393,587.11</u>

F. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO:

	Saldo al 01-ene-10	Adiciones	Saldo al 31-dic-10
Costo:			
Vehículos	106,073.61		106,073.61
	<u>106,073.61</u>	0.00	<u>106,073.61</u>
Menos: Depreciación acumulada	(55,436.12)	(21,214.68)	(76,650.80)
	<u>50,637.49</u>	<u>(21,214.68)</u>	<u>29,422.81</u>

G. ACTIVOS DIFERIDOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Software		695.00
Sistema de bienes raíces		60,004.02
Licencia Windows		1,281.00
Mejoras a propiedad		23,233.46
Proyectos		61,395.93
		<u>146,609.41</u>
Amortización acumulada		(68,396.93)
		<u>78,212.48</u>

H. OBRAS EN EJECUCIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Obras Generales	643,620.52	350,153.17
Movimiento de Tierras	471,422.33	452,782.06
Pavimento aceras y bordillos	246,670.63	23,590.49
Red agua potable	261,916.23	172,000.00
Alcantarillado aguas lluvias	483,583.22	103,592.09
Instalaciones eléctricas	7,454.44	1,975.84
Obras complementarias	391,996.09	367,900.99
Áreas verdes	13,784.36	12,174.36
Tratamiento de áreas residuales	169,309.23	
Otras instalaciones	42,986.89	
Costos Indirectos	935,635.50	499,449.50
IVA por reembolsar	172,535.26	
Construcción Villas "Veranda"	247,273.12	
Reembolso Facturación Fideicomiso		
Terrabienes	<u>(3,907,441.74)</u>	<u>(1,983,618.50)</u>
	<u>180,746.08</u>	

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**I. SOBREGIRO Y OBLIGACIONES POR PAGAR:**

<u>Institución financiera</u>	<u>Fecha de</u>		<u>Tasa</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco Bolivariano	N/A	N/A	N/A	475.29	
				475.29	0.00
Banco Machala	24/03/2008	29/09/2011	10.50	196,558.58	412,346.74
Banco Bolivariano	25/01/2008	25/01/2011	13.25	704.36	8,576.24
Banco Produbanco S.A.	18/09/2009	15/07/2010	11.23		200,000.00
Banco Produbanco S.A.	02/12/2009	28/09/2010	9.76		200,000.00
Banco Bolivariano	06/07/2009	05/05/2010	9.63		150,000.00
Banco Pichincha	19/04/2009	18/04/2010	11.15		217,143.80
				197,262.94	1,188,066.78
				197,738.23	1,188,066.78

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por pagar corto plazo	(1)	428,338.80	302,747.01
Reservas	(2)	149,430.48	217,566.00
Anticipo de clientes			68,292.29
Obligaciones SRI	(3)	524,094.61	85,684.71
Obligaciones con terceros	(4)	240,000.00	
Beneficios sociales		45,991.96	17,547.05
		1,387,855.85	691,837.06

- (1) Incluye principalmente US\$307,086.71 por pagar a proveedores de bienes y servicios.
- (2) Corresponde principalmente US\$92,329.15 recibido de los posibles compradores de la Urbanización Veranda.
- (3) Corresponde a US\$272,160.32 y US\$251,934.29 por pagar al Servicio de Rentas Internas, por concepto de Impuesto al valor agregado y retenciones respectivamente.
- (4) Corresponden a valores por pagar a Electrocables S.A., por préstamo para capital de trabajo con el 12% de interés.

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 2010 se estableció como sigue:

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**K. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES: (Continuación)**

	2010	2009
Utilidad del ejercicio	1,108,075.73	584,533.51
Más, Gastos no deducibles		78,813.54
Base para cálculo de la participación de los trabajadores en las Utilidades	1,108,075.73	663,347.05
Participación de los Trabajadores en las utilidades	(166,211.36)	(99,502.06)
Gastos no deducibles		78,813.54
Base imponible para Impuesto a la Renta	941,864.37	563,844.99
Utilidad para reinversión en el 2009 US\$300,000.00 (15%)		45,000.00
Utilidades no reinvertidas US\$941,864.37 En el 2009 US\$263,844.99 (25%)	235,466.09	65,961.25
Impuesto a la renta causado	235,466.09	110,961.25

L. PASIVO A LARGO PLAZO:

Acreedor	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al	
	Emisión	Vencimiento			31/12/2010	31/12/2009
Controlcorp	29/12/2007	10/06/2010	12.00	109,601.00		54,823.52
Electrocables S.A.	24/12/2009	30/08/2011	12.00	600,000.00		600,000.00
Banco del Austro	01/03/2010	29/02/2012	14.73	867,822.67	513,726.09	
Banco Guayaquil	25/01/2010	25/01/2014	11.23	20,074.00	16,656.75	
Emisión de obligaciones	09/05/2009	17/12/2013	8.00	1,800,000.00	(1) 1,246,250.00	1,696,250.00
Emisión de obligaciones	30/11/2010	07/12/2014	7.00	2,400,000.00	(1) 2,400,000.00	
					(2) 4,176,632.84	2,351,073.52
Menos: Porción corriente					(1,505,318.07)	(864,823.52)
					2,671,314.77	1,486,250.00

(1) A continuación la descripción de las emisiones:

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

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**L. PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación)

Emisión de Obligaciones al portador	
Monto:	\$ 2,400,000.00
Plazo de emisión:	1,440 días – 4 años comerciales
Tasa de interés:	Fija del 7% anual o reajutable en base a TPR BCE más un margen de 2 puntos %, con reajustes trimestrales
Garantía:	General y Específica
Pagos de capital e intereses:	Trimestrales

(2) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

	Banco del Austro	Banco Guayaquil	Emisión de Obligaciones	Total
Porción corriente				
2011	450,278.88	5,039.19	1,050,000.00	1,505,318.07
2012	63,447.21	5,235.27	1,050,000.00	1,118,682.48
2013		5,863.62	946,250.00	952,113.62
2014		518.67	600,000.00	600,518.67
	<u>513,726.09</u>	<u>16,656.75</u>	<u>3,646,250.00</u>	<u>4,176,632.84</u>

M. PASIVOS DIFERIDOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Diferidos financieros	(1)	6,121,131.47	14,177.70
Desahucio	(2)	75,174.20	
Jubilación patronal	(2)	299,597.74	253,981.12
		<u>6,495,903.41</u>	<u>268,158.82</u>

(1) Lo conforman los contratos por los Servicios de Dirección Técnica, Gestión Administrativa y comisiones en ventas que Terrabienes presta a los proyectos "Veranda" y "Arcos del Río". Este pasivo se debita en la medida que se lleva a cabo la facturación y se genera el servicio.

(2) Durante el año 2010, el movimiento de estas provisiones fue como sigue:

	Provisión para:	
	Despido o desahucio	Jubilación Patronal
Saldo al 01-01-10		253,981.12
Provisión	75,174.20	45,616.62
Saldo al 31-12-10	<u>75,174.20</u>	<u>299,597.74</u>

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

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Cuentas por pagar relacionadas (Nota T)		1,922,176.72	4,661,893.40
Depósitos en garantía		2,800.00	
Contratistas – Trueques	(1)	959,999.73	714,828.88
Otras	(2)	1,000,503.07	
		<u>3,885,479.52</u>	<u>5,376,722.28</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.

(2) Corresponde a valores recibidos de Nightway para financiamiento de operaciones. Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento definida ni generan intereses.

O. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 825,700 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones: Corresponde a aporte del Accionista de US\$1,200,000.00 para futuro aumento de capital a través de acreencias cedidas.

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.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas Reserva por Valuación y Reserva por Donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

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

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.

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**O. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:** (Continuación)

En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos, como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (Ver Nota U).

P. VENTAS DE SOLARES, DEPARTAMENTOS:

Incluye principalmente US\$1,692,791.68 por la venta de 6 departamentos del condominio "ACQUA", ubicado en la urbanización Lago Sol.

Q. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:

Incluye principalmente US\$511,968.48 (En el 2009 US\$333,911.23) por gastos de personal, también US\$614,580.81 (En el 2009 US\$105,403.61) por asesorías profesionales.

R. DIVIDENDOS GANADOS:

Corresponde a dividendos ganados en la compañía Vistacorsa. No se efectuó retención del 25% por lo que constituyen ingresos gravados.

S. GASTOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Intereses Devengados	(1)	289,070.92	304,432.42
Otros Gastos Financieros		145,629.59	119,251.10
		<u>434,700.51</u>	<u>423,683.52</u>

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

T. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

En cuentas por cobrar fueron de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Mastilcorp S.A.			1,322,837.06
Robscorp S.A.			70,734.55
			<u>1,393,571.61</u>

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**T. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:** (Continuación)

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

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Benconacor S.A.	1,344,641.25	1,492,704.12
Urbicor S.A.		691,681.75
Terrahogar S.A.		1,411,049.54
Fideicomiso Terrabienes II	231,134.54	
Pluimue Holdings	346,400.93	1,066,457.99
	<u>1,922,176.72</u>	<u>4,661,893.40</u>

U. 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 el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2010 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme a lo exigido a la NIIF 1, la información contenida al 1 de enero del 2010 se presenta para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2010. Este ajuste se efectuó en enero del 2010.

El principal criterio adoptado en el periodo de transición es el siguiente:

- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

A continuación los ajustes efectuados:

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**U. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

	Con base NEC 31/12/2009	Efectos por conversión	Con base NIIF
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTES:			
Caja y bancos	156,986.17		156,986.17
Documentos y cuentas por cobrar	3,765,692.06		3,765,692.06
Inventarios	327,831.51		327,831.51
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4,250,509.74		4,250,509.74
ACTIVO NO CORRIENTES:			
Inversiones permanentes	9,427,903.76		9,427,903.76
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	1,393,587.11		1,393,587.11
Propiedad, maquinaria y equipo	80,047.16	(29,409.67)	50,637.49
Activo diferido	186,752.19	(108,539.71)	78,212.48
TOTAL ACTIVOS	15,338,799.96	(137,949.38)	15,200,850.58
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro y obligaciones bancarias	1,188,066.78		1,188,066.78
Cuentas y documentos por pagar	691,837.06		691,837.06
Impuesto a la renta y obligaciones a trabajadores	210,463.31		210,463.31
Porción Corriente de deuda a largo plazo	864,823.52		864,823.52
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,955,190.67	-	2,955,190.67
Pasivo de largo plazo	1,486,250.00		1,486,250.00
Pasivo diferido	268,158.82		268,158.82
Otros pasivos	5,376,722.28		5,376,722.28
TOTAL PASIVO	10,086,321.77	-	10,086,321.77
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	525,700.00		525,700.00
Aporte para futuras capitalizaciones	3,000,000.00		3,000,000.00
Reserva legal	123,957.39		123,957.39
Reserva de capital	110.96		110.96
Reserva por valuación	1,126,843.45		1,126,843.45
Resultados acumulados	475,866.39	(137,949.38)	337,917.01
	5,252,478.19	(137,949.38)	5,114,528.81
TOTAL PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	15,338,799.96	(137,949.38)	15,200,850.58

V. 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 2010, 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**

**ASUNTOS REQUERIDOS POR EL
CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

A los Accionistas

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.

Guayaquil, Ecuador

El 18 de marzo de 2011 hemos emitido nuestra opinión no calificada sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2010. 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 2010 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:

1.2 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.

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

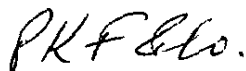
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

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

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 2010 se emitieron obligaciones por US\$2,400,00.00, se colocaron US\$2,400,000.00 durante el ejercicio 2010. 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 2010 los activos no gravados ascienden a US\$11,006,093.75 el capital por redimir de la obligación es de US\$3,646,250.00. 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.



18 de marzo del 2011
Guayaquil, Ecuador



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

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 2011.

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 2010 si fueron presentados.
2. **Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:** Los estados financieros auditados del año 2009 fueron presentados el 28 de mayo del 2010.
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 auditoria del año 2009 no reportaron observaciones.