



Accountants &  
business advisers

# **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2012 y 2011

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITDRIA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: COMENTARIOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de la **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias (Expresados en USDólares).

**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. 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. Nuestros exámenes se efectuaron 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 Fundación. 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 - 2456889 | Fax (593-4) 2456886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF &amp; Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 69-96-2645 Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256614

PKF &amp; Co. | Av. República de El Salvador 838 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 464 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



12 de abril del 2013  
Guayaquil, Ecuador

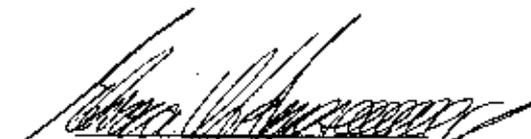


Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	84,198	262,419
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	7,825,406	5,698,539
Inventarios	300,000	
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>8,209,604</b>	<b>5,960,958</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Inversiones en asociadas (Nota D)	1,736,843	237,148
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota E)	10,701,138	10,700,938
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota F)	20,876	59,055
Obras en ejecución (Nota G)	378,981	163,559
Derechos fiduciarios (Nota H)	8,034,883	5,824,480
Compañías relacionadas por cobrar (Nota T)	3,095,092	3,589,295
Otras cuentas por cobrar a algo plazo	115,862	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>32,293,279</b>	<b>26,535,433</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones bancarias (Nota I)	650,000	293,390
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	2,024,253	1,705,499
Gastos acumulados por pagar (Nota K)	326,522	268,368
Porción Corriente de deuda a largo plazo (Nota L)	3,418,005	2,385,198
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,418,780</b>	<b>4,652,455</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota L)</b>	<b>6,403,064</b>	<b>4,836,988</b>
<b>PASIVOS DIFERIDOS (Nota M)</b>	<b>10,404,883</b>	<b>7,701,906</b>
<b>OTROS PASIVOS (Nota N)</b>	<b>138,057</b>	<b>1,456,733</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>23,384,784</b>	<b>18,648,082</b>
<b>PATRIMONIO (Nota O)</b>		
Capital social	2,115,700	1,415,700
Aporte para futuras capitalizaciones	4,200,000	4,200,000
Reserva legal	431,404	293,218
Reserva de capital	111	111
Reserva por valuación	1,126,843	1,126,843
Ajustes por aplicación primera vez NIIF	(137,949)	(137,949)
Resultados acumulados	1,192,386	989,428
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>8,928,495</b>	<b>7,887,351</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>32,293,279</b>	<b>26,535,433</b>

  
Ing. Elvira Ortega Maldonado  
Gerente General

  
CPA. Olga Navarrete Muñoz  
Contadora General

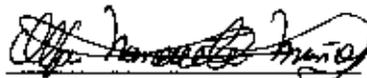
Veá notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólaras)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Facturación	13,021,600	10,621,355
Ventas de solares y departamentos		34,700
	13,021,600	10,656,055
<b>COSTO DE VENTAS</b>	(7,028,768)	(5,663,847)
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	5,992,832	4,992,208
<b>EGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Gastos de comercialización	1,210,460	992,799
Gastos generales y administrativos (Nota Q)	2,384,487	2,078,587
	3,594,947	3,071,386
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	2,397,885	1,920,822
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Ingresos financieros	171	255
Dividendos ganados (Nota P)	60,000	61,042
Ingresos varios	300,200	256,107
	360,371	317,404
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Financieros (Nota R)	836,556	761,401
Dtros egresos	19,967	94,975
Dtros gastos no operativos	203,542	
	1,060,065	856,376
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	1,698,191	1,381,850
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota S)	285,260	218,400
Impuesto a la renta (Nota S)	371,787	297,025
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	1,041,144	866,425

  
Ing. Elvira Ortega Maldonado  
Gerente General

  
CPA. Diga Navarrete Muñoz  
Contadora General

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reservas		Valuación	Ajustes por implementación primera vez NIIF	Resultadea Acumuladea
			Legal	De Capital			
Saldo al 1 de enero del 2011	825,700	4,200,000	182,411	111	1,126,843	(137,949)	623,811
Capitalización	590,000						(590,000)
Constitución de reserva			110,808				(110,808)
Utilidad del ejercicio							866,425
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,415,700	4,200,000	293,218	111	1,128,843	(137,949)	989,428
Capitalización	700,000						(700,000)
Constitución de reserva			138,186				(138,186)
Utilidad del ejercicio							1,041,144
Saldo al 31 de diciembre del 2012	2,115,700	4,200,000	431,404	111	1,126,843	(137,949)	1,192,388

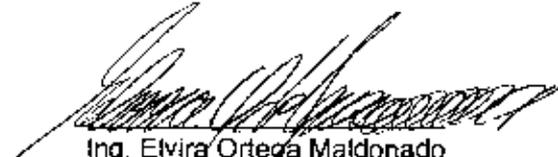
  
 Ing. Elvira Ortega Maldonado  
 Gerente General

  
 CPA. Olga Navarrete Muñoz  
 Contadora General

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

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	14,100,588	15,186,666
Efectivo entregado a proveedores y empleados	(15,303,780)	(8,274,374)
Otros gastos	(19,967)	(110,625)
Otros ingresos	300,200	256,107
<b>EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(922,959)</b>	<b>7,057,774</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de activos fijos		(45,283)
Ventas de activos fijos	25,616	
Inversiones en asociadas	(1,499,695)	
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(200)	
Adquisiciones obras en ejecución	(2,092,928)	(2,520,531)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(3,567,207)</b>	<b>(2,565,814)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Efectivo recibido por emisión de obligaciones	3,000,000	2,800,000
Efectivo pagado por emisión de obligaciones	(1,866,106)	(1,225,000)
Financiamiento bancario, recibido	2,358,610	
Financiamiento bancario, pagado	(2,385,198)	(1,479,349)
Financiamiento a relacionadas, neto	494,203	(5,090,237)
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	(115,862)	
Pasivo diferido	4,146,974	3,045,554
Otros pasivos	(1,318,676)	(2,428,746)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>4,311,945</b>	<b>(4,377,778)</b>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>(178,221)</b>	<b>114,182</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	262,419	148,237
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>84,198</b>	<b>282,419</b>

  
Ing. Elvira Ortega Maldonado  
Gerente General

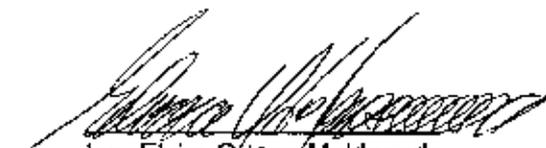
  
CPA. Olga Navarrete Muñoz  
Contadora General

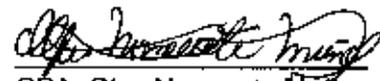
**INMOBILIARIA TERRABINES S.A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresado en USDólares)

	Años terminados	
	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	1,041,144	866,425
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	12,563	15,650
Provisión del Impuesto a la renta	(371,767)	297,025
Provisión de la participación de los trabajadores en las utilidades	(265,260)	218,401
Provisión de impuestos	75,726	
Ajustes al VPP		(10,000)
Provisión Jubilación patronal y desahucio 2011	73,293	
	<u>545,679</u>	<u>1,387,501</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVDS Y PASIVDS CDRRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(2,126,867)	5,948,145
Inventarios	(300,000)	53,220
Cuentas y documentos por pagar	911,640	70,585
Cancelación impuesto a la Renta y Participación de los trabajadores en las utilidades	(515,425)	(401,677)
Gastos acumulados por pagar	561,814	
	<u>(1,468,638)</u>	<u>5,670,273</u>
<b>EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(922,959)</u>	<u>7,057,774</u>

  
 Ing. Elvira Ortega Maldonado  
 Gerente General

  
 CPA. Olga Navarrete Muñoz  
 Contadora General

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.:**

Inmobiliaria Terrabienes S.A., fue constituida con el nombre de Ostage S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario 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, 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. Durante el año 2010 se aplicaron Normas Internacionales de Información Financiera.

## **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.**

### **B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:** (Continuación)

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.

Propiedades, maquinarias y equipos: Se deberá registrar las inversiones en bienes muebles como los vehículos cuya vida útil es superior a un año, Se dará 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 las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

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

Inversiones en asociadas: Como lo establece la NIC 28, se contabilizan al costo de adquisición y se ajustan aplicando el método del valor patrimonial proporcional.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: 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.

Proyectos: Los cargos diferidos se debitan por los costos incurridos en la construcción de las ciudadelas Veranda y Arcos del Rio, y son acreditados en el momento que se facturan al Fideicomiso Terrabienes, y se utiliza como contrapartida una cuenta por cobrar.

Provisión por jubilación y desahucio: Se ajusta de acuerdo al estudio de peritos actuariales especializados, según lo permite el párrafo 57 de NIC 19. El ajuste a la provisión se registra contra resultados del periodo, 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.

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

Los ingresos por intereses ganados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el periodo 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 periodo 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:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Facturas clientes	19,829	25,418
Facturas por cobrar (1)	274,811	
Clientes	558	
Cartera de clientes (2)	5,222,795	4,413,587
Anticipo a empleados	19,226	6,931
Anticipo a proveedores	367,821	909,889
Depósitos en garantía	15,670	15,670
Anticipos construcción de viviendas (3)	1,693,288	
Otras cuentas por cobrar		64,440
Crédito tributario Servicio de Rentas Internas (4)	210,880	236,179
Impuestos prediales	528	
Gastos pagado por anticipado		26,425
	<u>7,825,406</u>	<u>5,698,539</u>

(1) Incluye principalmente US\$208,647 de facturas por cobrar a Vermiglio S.A.

(2) A continuación, el detalle de la cartera de clientes:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Abberton Management LLC	1,040,150	1,040,150
Estates Financial CORP	1,776,540	1,776,540
Fideicomiso Mercantil Terrabienes	246,102	246,102
Urbanizadora del Norte S.A. URNOSA	2,160,003	1,350,795
	<u>5,222,795</u>	<u>4,413,587</u>

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

(3) A continuación, el detalle de los anticipo entregados para construcción de viviendas.

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Álvarez Falquez Tomas	354,736	
Flores Alejandro	275,492	
Franco Ketty	371,594	
Proaño Carlos	245,866	
Vera Agustín	445,600	
	<u>1,693,288</u>	

(4) Incluye principalmente US\$178,647 correspondiente a crédito tributario del impuesto a la renta.

**D. INVERSIONES EN ASOCIADAS:**

Compañía	No. Acciones o participaciones	% Participación	Al 31 de diciembre del	
			2012	2011
Montesol S.A.	96,667	6.67	129,497	129,497
Terrahogar S.A.	300,799	99.88 (1)	1,607,041	107,041
Vistacor S.A. VISTACORSA	305	3a.00	305	305
			<u>1,736,843</u>	<u>237,148</u>

(1) Mediante acta de junta general de accionistas de Terrahogar S.A., celebrada el 23 de febrero de 2012 se determino, que de las acreencias que nos adeudan, se tome la suma de US\$1,200,000 para un futuro aumento de capital.

**E. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:**

Compañía	No. Acciones o participaciones	% Participación	Al 31 de diciembre del	
			2012	2011
Horus Partners INC	200		200	
Camposantos del Ecuador S.A.				
Campoecuador	30	30.00	8,700,938	8,700,938
Camposantos de El Oro S.A. Camporo	450	23.70	2,000,000	2,000,000
			<u>10,701,138</u>	<u>10,700,838</u>

**F. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	Saldo al 01/01/12	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/12
Vehículos	151,356		(25,616)	125,740
	151,356		(25,616)	125,740
Depreciación acumulada	(92,301)	(17,259)	4,696	(104,864)
	<u>59,055</u>	<u>(17,259)</u>	<u>(20,920)</u>	<u>20,876</u>

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****G. OBRAS EN EJECUCIÓN:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Obras Generales	988,296	868,113
Movimiento de Tierras	484,969	484,306
Pavimento aceras y bordillos	615,517	606,470
Red agua potable	292,197	282,330
Alcantarillado aguas lluvias	576,930	560,751
Instalaciones eléctricas	168,347	89,602
Obras complementarias	1,436,474	1,380,840
Áreas verdes	35,345	35,172
Tratamiento de áreas residuales	275,231	273,542
Otras instalaciones	115,113	115,113
Costos indirectos	1,446,790	1,236,291
Impuesto al Valor Agregado por reembolsar	562,775	276,346
Construcción Villas "Veranda"	1,328,097	257,783
Otros proyectos en curso	86,599	142,060
Reembolso Facturación Fideicomiso Terrabienes	(8,037,699)	(6,445,160)
	<u>378,981</u>	<u>163,559</u>

**H. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Incluye principalmente a los derechos fiduciarios de la Compañía en el Fideicomiso de Garantía Terrabienes por la segunda, tercera y cuarta emisión de obligaciones, por US\$1,565,061, US\$2,422,210 y US\$4,011,508 respectivamente.

**I. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Institución Financiero	Fecha de		Tasa %	Saldo al	
	Emisión	Vencimiento		31/12/2012	31/12/2011
Banco General Rumiñahui	17/07/2012	17/04/2013	9.76	200,000	
Banco General Rumiñahui	30/08/2012	31/05/2013	9.76	450,000	
Banco Pichincha	13/10/2011	16/01/2012	11.20		165,000
Banco del Austre	01/03/2010	29/02/2012	14.00		129,387
Sobregiro bancario	N/A	N/A	N/A		3
				<u>650,000</u>	<u>293,390</u>

**J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Proveedores	(1)	898,715	859,730
Reservas		94,811	135,691
Provisión de impuestos		75,726	
Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas	(2)	954,353	710,078
Otros		648	
		<u>2,024,253</u>	<u>1,705,499</u>

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:** (Continuación)

(1) En el 2012, corresponde a los siguientes proveedores:

	<b>Monto US\$</b>
Bankard	34,174
Construfortuna S.A.	73,333
Torres Asesores Publicitarios	29,937
Fideicomiso Plusvalia	50,467
Industrias de Concreto Roca C.A.	33,783
Inesa Instalaciones Electromecánicas S.A.	84,489
Inkatonsa S.A.	21,066
Interagua	26,929
Medina y Medina Ingenieros Asociados C.A.	170,881
Otros proveedores menores	373,656
	<u>898,715</u>

(2) Incluye principalmente US\$371,789 por impuesto a la renta causado del presente ejercicio, US\$366,354 y US\$120,172 por pagar al Servicio de Rentas Internas por concepto de Impuesto al Valor Agregado y Retenciones del Impuesto a la renta, respectivamente. La Administración ha elaborado un cronograma de pagos que se cumplirá hasta el mes de Junio 2013.

**K. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Participación de los trabajadores en las utilidades	265,260	216,400
Beneficios sociales	41,262	49,968
	<u>326,522</u>	<u>268,368</u>

**L. PASIVOS A LARGO PLAZO:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Banca privada	(1)	2,009,831	13,615
Banca pública	(1)	1,041,923	1,987,321
Emisión de obligaciones	(1)	6,321,250	5,221,250
Provisiones laborales	(4)	448,065	
		9,821,069	7,222,186
Porción comiente	(1)	(3,418,005)	(2,385,198)
		<u>6,403,064</u>	<u>4,836,968</u>

(1) Corresponde a préstamos y emisión de obligaciones que se detallan a continuación:

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

Acreedor	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
	Emisión	Vencimiento				
Banco Guayaquil S.A.	18/03/2011	18/02/2015	11.23		9,831	13,815
Mutualista Pichincha Corporación			9.33		2,000,000	
Financiera Nacional Emisión de obligaciones I	22/03/2011	05/04/2014	6.58	3,000,000	1,041,923	1,987,321
Emisión de obligaciones II	09/05/2009	17/12/2013	8.00	(2) 1,800,000	346,258	796,250
Emisión de obligaciones III	06/11/2010	07/12/2014	7.00	(2) 2,400,000	1,200,000	1,800,000
Emisión de obligaciones IV	04/10/2011	09/08/2015	7.50	(2) 2,888,000	1,925,000	2,625,000
Emisión de obligaciones V	27/10/2012	27/07/2017	8.08	(2) 3,000,000	2,658,000	
					(3) 9,373,004	7,227,186
				Menos: Porción corriente	3,418,005	2,385,198
					<u>5,954,999</u>	<u>4,841,988</u>

(2) Los pagos son trimestrales

(3) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

Porción Corriente	Banco de Guayaquil S.A.	Mutualista Pichincha	Corporación Financiera		Emisión de Obligaciones	Total
			Nacional			
2013	4,931	500,000	666,923		2,246,250	3,418,004
2014	4,155	1,500,000	375,008		1,800,000	3,779,155
2015	645				1,125,000	1,125,645
2016					800,000	800,000
2017					450,000	450,000
	<u>9,831</u>	<u>2,000,000</u>	<u>1,041,923</u>		<u>6,321,250</u>	<u>9,373,004</u>

(4) El movimiento de estas cuentas fue como sigue:

**Provisión para jubilación patronal**

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	299,598	299,598
Provisión	(5) 82,968	
Saldo al final del año	<u>382,566</u>	<u>299,598</u>

**Provisión para desahucio**

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	75,174	75,174
Reversión	(5) (9,675)	
Saldo al final del año	<u>65,499</u>	<u>75,174</u>

(5) Estos ajustes se derivan del estudio actuarial con corte al 31 de diciembre de 2011.

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****M. PASIVOS DIFERIDOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Diferidos financieros	(1)	10,404,883	7,327,134
Desahucio	(2)		75,174
Jubilación patronal	(2)		299,598
		<u>10,404,884</u>	<u>7,701,906</u>

(1) Lo conforman los contratos por los Servicios de Dirección Técnica, Gestión Administrativa y comisiones en ventas que la Compañía 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) Reclasificación a la cuenta de pasivos a largo plazo.

**N. OTROS PASIVOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Otras cuentas por pagar		135,257	135,734
Depósitos en garantía		2,800	2,800
Otras			1,318,199
		<u>138,057</u>	<u>1,456,733</u>

**O. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa 2,115,700 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$1 cada una.

**Aportes para futuras capitalizaciones:** Corresponde a aporte del Accionista de US\$ 4,200,000.00 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.

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****O. PATRIMONIO:** (Continuación)

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

**Ajustes por aplicación primera vez NIIF:** Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

**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.

**P. DIVIDENDOS GANADOS:**

Originados por la inversión en Vistacor S.A. VISTACORSA.

**Q. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Gastos de personal	863,146	660,884
Otros beneficios	49,397	27,387
Gastos generales	239,500	245,354
Mantenimiento oficina y vehículo	58,803	72,008
Mantenimiento de equipos		127
Asesoría profesional	645,502	450,635
Asesoría legal	158,168	100,197
Impuestos y contribuciones	95,403	79,705
Otros gastos administrativos	69,735	109,103
Otros gastos generales	95,077	297,339
Depreciación	17,259	15,650
Compra de activos fijos	92,497	20,198
	<u>2,384,487</u>	<u>2,078,587</u>

**R. GASTOS FINANCIEROS:**

		<b>Años terminados al</b>	
		<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Intereses devengados	(1)	564,839	564,605
Otros gastos financieros		271,717	196,796
		<u>836,556</u>	<u>761,401</u>

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

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****S. PARTICIPACIÓN DE LDS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>Ai 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Utilidad del ejercicio	1,698,191	1,381,850
Más: Gastos no deducibles	203,542	74,155
Base para cálculo de la participación de los trabajadores en las utilidades	<u>1,901,733</u>	<u>1,456,005</u>
Utilidad del ejercicio	1,698,191	1,381,850
Participación de los trabajadores en las utilidades	(285,260)	(218,400)
Gastos no deducibles	203,542	74,154
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>1,616,473</u>	<u>1,237,604</u>
Impuesto a la renta causado	<u>371,787</u>	<u>297,025</u>

**T. SALDOS CON RELACIONADAS:**

A continuación, el detalle de cuentas por cobrar con compañías relacionadas:

	<b>Ai 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Benconacor S.A.		139,345
Mastilcorp S.A.		138,975
Raiprosa S.A.		806,593
Vitacor S.A. VITARCOSA	1,044	
Terrahogar S.A.	3,094,048	1,884,180
Fideicomiso Terrabienes	246,102	
Urbicor S.A.		620,203
	<u>3,341,194</u>	<u>3,589,296</u>

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

A continuación, el detalle de cuentas por pagar con compañías relacionadas:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fideicomiso Terrabienes	355,988	
Pluimue Holdings		135,734
	<u>355,988</u>	<u>135,734</u>

**U. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****U. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

**V. HECHOS SUBSECUENTES:**

La Compañía recibió el 16 de mayo del 2013 el estudio actuarial que determinó la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre de 2012; el ajuste por dichos valores será contabilizado en el año 2013.

**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 12 de abril del 2013 hemos emitido nuestra opinión no calificada sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2012. 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 (An. 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 2012 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 no revelaron asuntos importantes que mencionar.

**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) 2450888  
E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://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

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 2013.

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 2012 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 2011 fueron presentados el 11 de abril de 2012.
3. **Informe de la administración:** El Informe de la administración correspondiente al periodo del 2011 fue presentado a la Superintendencia de Compañías el 11 de abril de 2012.
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.

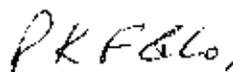
2.5 **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

No aplica. Los informes de auditoría del año 2011 no reportaron observaciones.

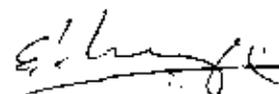
**3. CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13):**

- 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 2012 se emitió una cuarta emisión de obligaciones por US\$3,000,000. Los recursos obtenidos fueron utilizados en un 50% para capital de trabajo y 50% para sustitución de pasivos. 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 2012 los activos no gravados ascienden a US\$31,232,254. 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.



12 de abril del 2013  
Guayaquil, Ecuador



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