

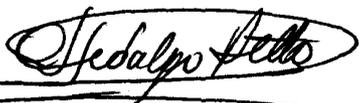
C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**

He examinado el Balance General de la compañía **INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2004, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoria.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionado. Presentan Razonablemente la Situación Financiera de la compañía **INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2004, el Resultado de sus Operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Marzo 3 del 2005

14 MAR. 2005



INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		27.322
Cuentas por Cobrar	2	2.362.269
Inventarios	3	511.749
Pagos Anticipados		116.167
Total Activo Corriente		<u>3.017.507</u>
Documentos por Cobrar Largo Plazo	4	127.492
Inversiones a Largo Plazo	5	2.060.431
Activo Fijo Neto	6	17.673
Cargos Diferidos	7	215.125
Total Activo		<u><u>5.438.228</u></u>

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Porción Corriente Deuda Largo Plazo	10	97.073
Cuentas por Pagar	8	4.599.224
Beneficios Sociales por Pagar	9	22.792
Total Pasivo Corriente		<u>4.719.089</u>
Deuda a Largo Plazo	10	336.503
Pasivos Diferidos	11	230.383
Total Pasivo		<u>5.285.975</u>
 Patrimonio		
Capital Social	12	53.800
Capital en Trámite	13	41.900
Reserva Legal	14	16.361
Reserva de Capital		111
Utilidades Acumuladas		38.831
Utilidad del Ejercicio		1.250
Total Patrimonio		<u>152.253</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>5.438.228</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS

Ventas de Bienes Inmuebles		898.564
----------------------------	--	---------

EGRESOS

Costo de Ventas de Bienes Inmuebles		-898.564
-------------------------------------	--	----------

Margen Bruto		0
--------------	--	---

GASTOS

Comercialización		-138.576
------------------	--	----------

Administrativos		-406.055
-----------------	--	----------

Otros Ingresos (Egresos)		630.471
---------------------------	--	---------

Utilidad antes del 15% participación trabajadores		85.840
---	--	--------

15% Participación Trabajadores	15	-15.847
--------------------------------	----	---------

Utilidad antes Impuesto Renta		69.993
-------------------------------	--	--------

Impuesto Renta	16	-18.259
----------------	----	---------

Utilidad después de Impuesto a la Renta		51.734
---	--	--------

Capitalización de Utilidades		-41.900
------------------------------	--	---------

Reserva Legal		-8.584
---------------	--	--------

Utilidad Neta		1.250
---------------	--	-------

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social

Saldo al Inicio y Final del Año 53.800
=====

Capital en Trámite

Saldo al Inicio del Año 0
Incremento 41.900

Saldo al Final del Año 41.900
=====

Reserva Legal

Saldo al Inicio del Año 7.777
Incremento 8.584

Saldo al Final del Año 16.361
=====

Reserva de Capital

Saldo al Inicio y Final del Año 111
=====

Resultados Acumulados

Utilidades Acumuladas 38.831
Utilidad del Ejercicio 1.250

Total 40.081
=====

Total Patrimonio de los Accionistas 152.253
=====

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	1.250
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	
(Aumento) Disminución en:	47.343
Cuentas por Cobrar	-1.828.584
Pagos Anticipados	-116.167
Inventarios	-511.749
Otros Activos	-213.147
Deudores Largo Plazo	710.447
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas Por Pagar	2.526.410
Beneficio Sociales por Pagar	-32.961
Total Ajustes	581.592
Efectivo Provisto para Operaciones	582.842
Disminución Inversiones Permanentes	79.433
Disminución Pasivos Diferidos	-1.074.600
Incremento Deuda Largo	433.576
Incremento Activo Fijo	-17.506
Incremento Neto del Efectivo	3.745
Efectivo al Inicio del Año	23.577
Efectivo al Final del Año	<u>27.322</u>

INMPBILIARIA TERRABIENES S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A., es una empresa, formada en el año 1995 y cuyas principales actividades son la Intermediación Inmobiliaria y la ejecución de proyectos urbanísticos. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2004 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

b) Equipos

Los Equipos se encuentran registradas de acuerdo a la NEC 17 las mejoras que alargan la vida Útil del bien se activan, las que no, se cargan a gastos.

c) Depreciaciones

Equipos de Oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%

d) Inversiones en Subsidiarias

Se registran bajo el método del costo

e) Ingresos Diferidos

La Utilidad Diferida en construcciones se van realizando en base al vencimiento de los Documentos de los clientes y finalmente en el corto plazo contra la entrega de la vivienda. Los Ingresos diferidos por Intereses, corresponde al financiamiento y se rebaja conforme Al vencimiento de los documentos

f) Cuentas Incobrables

La compañía hace la provisión para cuentas malas de acuerdo a lo estipulado en el Código tributario.

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	a)	1.872.065
Relacionadas: Mastilcorp S. A.	b)	304.552
Benconacor S. A.	b)	69.144
Otras Relacionadas	b)	21.996
Intermop S. A.		47.218
Anticipo a Comisiones		45.732
Otros		1.562
Total		2.362.269

- a) La cartera está sustentada con pagarés y estos están garantizados con la reserva de dominio de la propiedad, incluye intereses del 14% al 15%
- b) Se maneja bajo el sistema de cuenta corriente y no genera rendimientos

3. INVENTARIOS

Solares urbanizados Santa María de Casagrande	444.702
Solares urbanizados La Laguna	67.047
Total	511.749

Los Inventarios están libres de gravámenes y disponibles para la venta

4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Clientes	128.780
(-) Provisión para cuentas malas	-1.288
Neto	127.492

La cartera está sustentada con pagarés y estos están garantizados con la reserva de dominio de la propiedad, incluye intereses del 14% al 15%

5. INVERSIONES A LARGO PLAZO

INVERSIONES PERMANENTES				VALOR
Montesol	a)	Acciones	Valor Nominal	86.667
Montesol	b)	Acciones	Descuento	-1.683
Fundación ABP	b)	Obligaciones	Nominativas	1.498.254
Fundación ABP	b)	Intereses		477.193
Total				2.060.431

- a) La inversión en Montesol es de 6.67% no se ha efectuado el ajuste por el VPP por no estar disponible los balances de la misma
- b) Obligaciones nominativas a una tasa del 9% anual exigible a partir del año 2006

(Expresado en Dólares)

6. ACTIVO FIJO NETO

	SALDO AL 31/12/2003	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2004
Equipos de Oficina	882	1.699	2.581
Equipos de Computación	1.978	10.352	12.330
Vehículos	0	5.455	5.455
(-) Depreciación Acumulada	-487	-2.206	-2.693
Total	2.373	15.300	17.673

Los Activos Fijos están libres de gravámenes

7. CARGOS DIFERIDOS

Costo Inversión y Desarrollo	216.523
Mejoras a la Propiedad	19.338
Otros cargos diferidos	6.392
(-) Amortización Acumulada	-44.312
Crédito Tributario IVA	7.838
Impuesto a la Renta	7.308
Otros	2.038
Total	215.125

Los cargos diferidos de investigación y desarrollo corresponden a inversiones Efectuadas en períodos anteriores, para el desarrollo de un nuevo proyecto Urbanístico, el mismo que no se desarrolló. Amortización en cinco años.

8. CUENTAS POR PAGAR

Relacionadas: Nefycorp S. A.	a).	133.459
Serpred	a)	710.702
Nuevo Centro	a)	59.034
Nuracort	a)	133.522
Raiprosa	a)	1.304.652
Urbicor	a)	533.735
Otras	a)	1.332
Inmobiliaria Velasco	b)	1.411.321
Drinalsa		70.185
Global Solutions		49.630
Agrícola Batán		53.842
Impuestos		37.317
Proveedores y empleados		100.493
Total		4.599.224

- a) Las relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento
b) Se liquida esta cuenta contra la entrega de las viviendas a los clientes, lo cual coincide con la fecha de aprobación de los créditos bancarios a los clientes de acuerdo a los contratos de reservación y promesa de compra-venta del solar y de la construcción de una edificación suscritos entre la compañía, el cliente e Inmobiliaria Velasco como constructor

(Expresado en Dólares)

9. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer Sueldo	625
Décimo Cuarto Sueldo	1.119
IESS	1.701
Fondo Reserva Empleados	3.500
15% Participación Trabajadores	15.847

Total	22.792
	=====

10 OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo

Controlcorp

Vencimientos semestrales Mayo y Noviembre 2005

Tasa 12.25% efectiva anual 97.073

Largo Plazo

Controlcorp

Vencimientos semestrales desde Mayo del 2006

hasta Mayo del 2009

Tasa de interés 12.36% efectiva anual 336.503

Total Obligaciones

433.576

11. PASIVOS DIFERIDOS

Ingresos Financieros Diferidos 25.306

Utilidades Diferidas construcción de viviendas 186.767

Reserva para Jubilación 18.310

Total

230.383

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2004, el Capital Social consiste de 53.800 Acciones Ordinarias.

13. AUMENTO CAPITAL EN TRAMITE

Se resolvió capitalizar US\$ 41.900.00 de las utilidades netas del ejercicio económico 2004 de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, lo cual en la Junta de Accionistas del 25 de Febrero del 2005 se ratificó

14. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías exige que las Sociedades Anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las Utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía. Pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas. Al cierre del ejercicio la compañía hizo la apropiación por US\$ 8.584.00.

15. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo a las regulaciones existentes en las Leyes Laborales de la República del Ecuador, la compañía debe pagar a sus trabajadores el 15% de las Utilidades calculadas antes del Impuesto a la Renta.

16. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2003.

17. ACCIONISTAS

No hay saldos pendientes con su único Accionista ABP Corp.

18. RELACIONADAS

Saldos de la cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas se revelan en las Notas 2, y 8. Las transacciones que afectan a resultados fueron las siguientes:

Compra de Solares

Mastilcorp	58.170
Benconacor	64.924
Utbicor	215.165
Raiprosa	560.306

Comisiones Ganadas

Mastilcorp	25.840
Benconacor	11.836
Nefycorp	5.543
Agrícola el Batán	89.901

Honorarios Cobrados

Agromelonsa	6.600
Benconacor	7.200
Mastilcorp	15.500

Intereses Ganados

Fundación ABP	137.090
---------------	---------

Honorarios Pagados

Nefycorp	27.027
Estudio Jurídico Ortega	5.060

19. CUENTAS A COBRAR Y A PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

20. PROVISION DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos importantes en las Provisiones arriba anotadas.

21. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La compañía no tiene Activos ni Pasivos Contingentes, que deban revelarse.

22. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES A LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

23. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.