

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

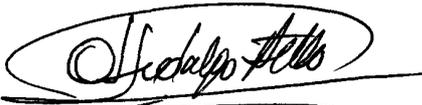
**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**

He examinado el Balance General de la compañía **INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2005, 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 Auditoría.

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.

Como se revela en la Nota 18 la compañía no ha preparado sus estados financieros consolidados con su subsidiaria TERRAHOGAR

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados. Salvo que la compañía presente sus estados financieros consolidados. Presentan Razonablemente la Situación Financiera de la compañía **INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2005, 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 16 del 2006



INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		2.324
Cuentas por Cobrar	2	1.991.910
Inventarios	3	431.328
Pagos Anticipados		84.845
Total Activo Corriente		2.510.407
Documentos por Cobrar Largo Plazo	4	252.807
Inversiones a Largo Plazo	5	1.689.452
Activo Fijo Neto	6	87.444
Cargos Diferidos	7	37.635
Total Activo		4.577.745

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Obligaciones por Pagar Porción	8	153.392
Cuentas por Pagar	9	3.913.092
Beneficios Sociales por Pagar	10	32.895
Total Pasivo Corriente		<u>4.099.379</u>
Deuda a Largo Plazo	8	306.118
Pasivos Diferidos	11	139.457
Total Pasivo		<u>4.544.954</u>
Patrimonio		
Capital Social	12	95.700
Capital en Trámite	13	42.000
Reserva Legal	14	23.981
Reserva de Capital		111
Reserva por Valuación		-173.218
Utilidades Acumuladas		38.542
Utilidad del Ejercicio		5.675
Total Patrimonio		<u>32.791</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>4.577.745</u>

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS OPERATIVOS		
Ventas de Bienes Inmuebles		387.053
Ventas de Servicios		587.257
		<hr/>
Total Ingresos Operativos		974.310
 COSTOS Y GASTOS		
Costo de Propiedades Vendidas		-332.660
Comercialización		-297.005
Administrativos		-496.199
Financieros		132.677
Otros Ingresos (Egresos)		155.015
		<hr/>
Total Costos y Gastos		-838.172
		<hr/>
Utilidad antes del 15% participación trabajadores		136.138
15% Participación Trabajadores	15	-24.051
		<hr/>
Utilidad antes Impuesto a la Renta		112.087
Amortización Pérdidas Años Anteriores		-35.894
Impuesto a la Renta	16	-20.899
		<hr/>
Utilidad después de Impuesto a la Renta		55.294
Capitalización de Utilidades		-42.000
Reserva Legal		-7.619
		<hr/>
Utilidad Neta		5.675
		<hr/>

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social	
Saldo al Inicio del Año	53.800
Incremento	41.900
	<hr/>
Saldo al Final del Año	95.700
	<hr/>
Capital en Trámite	
Saldo al Inicio del Año	41.900
Capitalización de Aporte	-41.900
Aporte por Apropriación Utilidades Año 2005	42.000
	<hr/>
Saldo al Final del Año	42.000
	<hr/>
Reserva Legal	
Saldo al Inicio del Año	16.361
Incremento	7.620
	<hr/>
Saldo al Final del Año	23.981
	<hr/>
Reserva de Capital	
Saldo al Inicio y Final del Año	111
	<hr/>
Reserva por Valuación	
Saldo al Inicio del Año	0
Incremento	-173.218
	<hr/>
Saldo al Final del Año	-173.218
	<hr/>
Resultados Acumulados	
Utilidades Acumuladas	38.542
Utilidad del Ejercicio	5.675
	<hr/>
Total	44.217
	<hr/>
Total Patrimonio de los Accionistas	32.791
	<hr/>

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	5.675
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	20.474
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-152.302
Pagos Anticipados	31.322
Inventarios	80.421
Deudores Largo Plazo	-125.316
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas Por Pagar	-685.131
Beneficios Sociales por Pagar	10.103
Total Ajustes	-820.429
Efectivo Provisto para Operaciones	-814.754
Disminución Inversiones Permanentes	991.799
Disminución Pasivos Diferidos	-90.926
Disminución Deuda Largo	-30.384
Incremento Activo Fijo	-80.733
Disminución Neta del Efectivo	-24.998
Efectivo al Inicio del Año	27.322
Efectivo al Final del Año	2.324

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

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 2005 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) Cargos Diferidos

Los cargos diferidos se amortizan en el plazo de 5 años, excepto las mejoras a la propiedad arrendadas que se amortizan en el tiempo que dura el contrato de alquiler de las oficinas.

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

a) Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	1.101.018
b) Relacionadas: Mastícorp	203.541
b) Benconacor S. A.	136.950
b) Intermop S. A.	54.358
b) Otras Relacionadas	28.910
b) Urbicor	99.290
b) Nuevo Centro	338.064
Anticipos a Comisiones y Proveedores	25.323
Otros	5.731
c) Provisión para Cuentas Malas	-1.275
Total	1.991.910

- 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.
c) La provisión para cuentas incobrables tuvo el siguiente movimiento.

	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
Saldo Inicial	4.473	1.288
Regularización 2004	-4.473	-1.288
Provisión 2005	1.275	1.927
Saldo Final	1.275	1.927

3. INVENTARIOS

Santa María de Casagrande (Solares)	242.088
Urbanización Entrelagos (Derechos sobre Solares)	95.000
Urbanización El Cortijo (Solares)	94.240
Total	431.328

Los Inventarios están libres de gravámenes y disponibles para la venta.

4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Clientes	a)	254.734
(-) Provisión para cuentas malas	Ver Nota 2	-1.927
Neto		252.807

- 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%.

(Expresado en Dólares)

5. INVERSIONES PERMANENTES

<u>INVERSIÓN</u>	<u>TIPO</u>	<u>% PARTICIPACIÓN</u>	<u>VALOR</u>
a) Montesol	Acciones (Valor Nominal mas Premio)	6.67%	84.983
Robscorp	Acciones (Valor Nominal mas Premio)	38.10%	225.682
Terrahogar	Acciones (Valor Nominal)	100%	800
Robscorp	Aporte Aumento Capital	38.10%	354.747
Terrahogar	Aporte Aumento Capital	100%	49.200
b) Fundación ABP	Obligaciones Nominativas (Capital)		448.254
b) Fundación ABP	Obligaciones Nominativas (Intereses Acumulados)		525.786
Total			1.689.452

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 2009.

6. ACTIVO FIJO NETO

	<u>SALDO AL 31/12/2004</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>SALDO AL 31/12/2005</u>
Equipos de Oficina	2.581	5.970	8.551
Equipos de Computación	12.330	20.377	32.707
Vehículos	5.455	54.386	59.841
(-) Depreciación Acumulada	-2.693	-10.962	-13.655
Total	17.673	69.771	87.444

Los Activos Fijos están libres de gravámenes.

7. CARGOS DIFERIDOS

Software	14.150
Mejoras a la Propiedad	23.233
Otros cargos diferidos	2.701
(-) Amortización Acumulada	-10.520
Crédito Tributario IVA	8.071
Total	37.635

(Expresado en Dólares)

8. OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo	
Controlcorp	
Vencimientos semestrales Mayo y Noviembre 2006	
Tasa 12% efectiva anual	94.180
Inverplan	
Vencimientos Diciembre 5 a Abril 6 sin intereses	39.389
Banco Territorial	
Vencimientos Enero a Diciembre del 2006 Tasa 13.43%	19.823
	<hr/>
	153.392
Largo Plazo	
Controlcorp	
Vencimientos semestrales desde Mayo del 2007	
Hasta Mayo del 2009	
Tasa de interés 12% efectiva anual	271.429
Banco Territorial	
Vencimientos Enero 2007 a Septiembre 2008 Tasa 13.43%	34.689
	<hr/>
Total Largo Plazo	306.118
	<hr/>
Total Obligaciones	459.510
	<hr/>

9. CUENTAS POR PAGAR

a) Inmobiliaria Velasco	518.504
Impuestos y Contribuciones	40.287
Comisionistas y Proveedores	77.915
Empleados Bonificación	69.900
Clientes	52.901
b) Fundación Unidad	359.432
b) Raiprosa	1.771.509
b) Nefycorp S. A.	103.325
b) Nuracort	131.462
b) Robscorp.	100.00
b) Serpred	680.694
b) Otras Relacionadas	7.163
	<hr/>
Total	3.913.092
	<hr/>

a) 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.

b) Las relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

(Expresado en Dólares)

10. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer Sueldo	637
Décimo Cuarto Sueldo	1.552
IESS	1.696
Fondo Reserva Empleados	4.959
15% Participación Trabajadores	24.051
Total	32.895

11. PASIVOS DIFERIDOS

Ingresos Financieros Diferidos	78.795
Utilidades Diferidas construcción de viviendas	26.352
Reserva para Jubilación	34.310
Total	139.457

Las Reservas para jubilación están efectuadas en base a un cálculo actuarial del año 2004. El valor acumulado no supera en todo caso el monto estipulado en el cálculo actuarial.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2005, el Capital Social consiste de 95.700 Acciones Ordinarias. El 18 de Octubre del 2005, se inscribió en el Registro Mercantil # 39649, el aumento de Capital por \$41.900 efectuado mediante la apropiación de utilidades del año fiscal 2004.

13. AUMENTO CAPITAL EN TRAMITE

Se resolvió capitalizar US\$ 42.000.00 de las utilidades netas del ejercicio económico 2005 de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

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\$ 7.619.00.

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 en años anteriores.

17. ACCIONISTAS

No hay saldos pendientes con su único Accionista ABP Corp.

18. RELACIONADAS

Saldos de las 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:

Honorarios Cobrados	
Benconacor	7.200
Mastilcorp	15.000
Intereses Ganados	
Fundación ABP	48.592
Honorarios Pagados	
Estudio Jurídico Ortega	30.930

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

Estos asuntos son referidos en las Notas 9 y 11.

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.