

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 2006, 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 2006, 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, Julio 16 del 2007

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

Notas

ACTIVO

Corriente

Caja y Bancos		233.206
Cuentas por Cobrar	2	912.929
Inventarios	3	416.171
Pagos Anticipados		51.168

Total Activo Corriente -----
1.613.474

Documentos por Cobrar Largo Plazo	4	193.763
Inversiones a Largo Plazo	5	4.053.188
Activo Fijo Neto	6	92.431
Cargos Diferidos	7	20.663

Total Activo -----
5.973.519
=====

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Obligaciones por Pagar Porción Corriente	8	19.823
Cuentas por Pagar	9	585.184
Beneficios Sociales por Pagar	10	38.134
Total Pasivo Corriente		643.141
Deuda a Largo Plazo	8	5.142.824
Pasivos Diferidos	11	55.989
Total Pasivo		5.841.954
Patrimonio		
Capital Social	12	95.700
Capital en Trámite	13	142.000
Reserva Legal	14	39.702
Reserva de Capital		111
Resultados Acumulados		-164.181
Utilidad Neta		18.233
Total Patrimonio		131.565
Total Pasivo y Patrimonio		5.973.519

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS OPERATIVOS

Ventas		1.417.695
--------	--	-----------

COSTOS Y GASTOS

Costo de Propiedades Vendidas		-226.244
Comercialización		-629.783
Administrativos		-496.199
Financieros		-14.667
Otros Ingresos		134.156

Total Costos, Gastos y Otros Ingresos		-1.232.737
--	--	-------------------

Utilidad antes del 15% participación trabajadores		184.958
15% Participación Trabajadores	15	-27.744

Utilidad antes Impuesto a la Renta		157.214
Impuesto a la Renta	16	-23.260

Utilidad después de Impuesto a la Renta		133.954
Capitalización de Utilidades		-100.000
Reserva Legal		-15.721

Resultado Neto		18.233
----------------	--	--------

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social	
Saldo al Inicio y Final del Año	95.700 =====
Capital en Trámite	
Saldo al Inicio del Año	42.000
Aporte por Apropriación Utilidades Año 2006	100.000

Saldo al Final del Año	142.000 =====
Reserva Legal	
Saldo al Inicio del Año	23.981
Incremento	15.721

Saldo al Final del Año	39.702 =====
Reserva de Capital	
Saldo al Inicio y Final del Año	111 =====
Reserva por Valuación	
Saldo al Inicio del Año	-173.218
Transferencia a Utilidades Años Anteriores	173.218

Saldo al Final del año	0 ==
Resultados Acumulados	
Resultados Acumulados	-164.181
Resultado Del ejercicio	18.233

Total	-145.948 =====
Total Patrimonio de los Accionistas	131.565 =====

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	18.233
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	24.942
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	1.078.981
Pagos Anticipados	33.677
Inventarios	15.157
Otros Activos	16.972
Deudores Largo Plazo	59.044
 Aumento (Disminución) en:	
Cuentas Por Pagar	-3.327.908
Beneficios Sociales por Pagar	5.239

Total Ajustes	-2.093.896
Efectivo Provisto para Operaciones	-2.075.663
Aumento Inversiones Permanentes	-2.363.736
Disminución Pasivos Diferidos	-83.468
Aumento Deuda Largo	4.836.706
Incremento Activo Fijo	-34.497
Incremento Pérdidas Acumuladas	-164.181
Capitalización Utilidades	100.000
Apropiación reserva Legal	15.721

Disminución Neta del Efectivo	230.882
Efectivo al Inicio del Año	2.324

Efectivo al Final del Año	233.206
	=====

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

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 2006 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	622.585
Impuestos	50.132
Anticipo a Comisiones y proveedores	240.212

Total	912.929
	=====

- 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%.

Cuentas Incobrables	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
Saldo Inicial	1.275	1.927
Regularización 2006	-1.275	-1.927
	-----	-----
Saldo Final	0	0
	===	===

3. INVENTARIOS

Santa María de Casagrande (Solares)	263.771
Urbanización Vistasol (Solares)	58.160
Urbanización El Cortijo (Solares)	94.240

Total	416.171
	=====

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

4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Clientes	a)	193.763
		=====

- 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%	86.667
Inmobilia. Ayllu			338.018
Terrahogar	Acciones (Valor Nominal)	100%	800
Robscorp	Aporte Aumento Capital	38.10%	225.682
Terrahogar	Aporte Aumento Capital	100%	49.200
Camposanto Parque de la Paz			2.958.906
Premios			393.915
Total			4.053.188

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.

6. ACTIVO FIJO NETO

	<u>SALDO AL 31/12/2005</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>SALDO AL 31/12/2006</u>
Equipos de Oficina	8.551	14.349	22.900
Equipos de Computación	32.707	20.103	52.810
Vehículos	59.841	-5.454	54.387
(-) Depreciación Acumulada	-13.655	-24.011	-37.666
Total	87.444	4.987	92.431

Los Activos Fijos están libres de gravámenes.

7. CARGOS DIFERIDOS

Cargos Diferidos	40.059
(-) Amortización Acumulada	-19.396
Total	20.663

	<u>SALDO AL 31/12/2005</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>SALDO AL 31/12/2006</u>
Amortización acumulada	10.520	8.876	19.396
Equipos de Computación	=====	=====	=====

(Expresado en Dólares)

8. OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo

Banco Territorial
Vencimientos Enero a Diciembre del 2006 Tasa 13.43% 19.823

Largo Plazo

Controlcorp
Vencimientos semestrales hasta Mayo 2009
Tasa de interés 12% efectiva anual 177.000
Banco Territorial
Vencimientos Enero 2007 a Septiembre 2008 Tasa 13.43% 15.317
Relacionadas Ver Nota 18 4.950.507

Total Largo Plazo 5.142.824

Total Obligaciones 5.162.647

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

9. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores 454.922
Impuestos 84.270
Clientes 30.000
Oros 15.992

Total 585.184

10. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer Sueldo 655
Décimo Cuarto Sueldo 1.669
IESS 2.079
Fondo Reserva Empleados 5.988
15% Participación Trabajadores 27.744

Total 38.135

11. PASIVOS DIFERIDOS

Ingresos Financieros Diferidos 3.127
Utilidades Diferidas construcción de viviendas 6.870
Reserva para Jubilación 45.992

Total 55.989

Las Reservas para jubilación están efectuadas en base a un cálculo actuarial del año 2004.

(Expresado en Dólares)

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2006, el Capital Social consiste de 95.700 Acciones Ordinarias, e US\$ 1.00 cada una

13. AUMENTO CAPITAL EN TRAMITE

Se resolvió capitalizar US\$ 100.000.00 de las utilidades netas del ejercicio económico 2006 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\$ 15.721.00.

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 hasta el 31 de Diciembre del 2006

17. ACCIONISTAS

No hay saldos pendientes con su único Accionista ABP Corp.

18. RELACIONADAS

POR COBRAR CORTO PLAZO	SALDO AL 31/12/2005	Incremento (Disminución)	SALDO AL 31/12/2006
BENCONACOR S. A.	136.950	-136.950	0
INTERMOP S. A.	54.358	-54.358	0
MASTILCORP S. A.	203.542	-203.542	0
NUEVOCENTRO S. A.	338.064	-338.064	0
URBICORP S. A.	99.290	-99.290	0
OTRAS	28.910	-28.910	0
Total	861.114	-86.1.14	0

(Expresado en Dólares)			
POR PAGAR CORTO PLAZO	SALDO AL	Incremento	SALDO AL
	31/12/2005	(Disminución)	31/12/2006
FUNDACION UNIDAD	359.432	-359.432	0
RAIPOSA S. A.	1.771.509	-1771.509	0
NEFYCORP S. A.	103.325	-103.325	0
NURACORP S. A.	131.462	-131.462	0
ROBSCORP S. A.	100.000	-100.000	0
SERPRED CIA LTDA	680.694	-680.694	0
OTRAS	7.163	-7.163	0
Total	3.153.585	-3.153.585	0

POR PAGAR LARGO PLAZO	SALDO AL	Incremento	SALDO AL
	31/12/2005	(Disminución)	31/12/2006
PLUIMUE S. A	0	2.162.138	2.162.138
MASTILCORP S. A.	0	1.141.438	1.141.438
RAIPROSA S. A.	0	1.366.343	1.366.343
BENCONACORP S. A .	0	280.588	280.588
Total	0	4.950.507	4.950.507

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 existen incrementos significativos.

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.