

71429

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 2008, 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 17 la compañía ha preparado sus estados financieros consolidados con su subsidiaria TERRAHOGAR

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados. Sujeto .Presentan Razonablemente la Situación Financiera de la compañía **INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2008, 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 26 del 2009

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

Notas

ACTIVO

Corriente

Caja y Bancos		75.349
Cuentas por Cobrar	2	1.698.343
Inventarios	3	647.418
Total Activo Corriente		<u>2.421.110</u>
Documentos por Cobrar Largo Plazo	4	2.492.695
Inversiones a Largo Plazo	5	8.877.012
Activo Fijo Neto	6	96.754
Cargos Diferidos	7	110.769
Total Activo		<u>13.998.340</u> =====

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Sobregiro		5.457
Obligaciones Por Pagar	8	561.181
Cuentas por Pagar	9	1.155.235
Beneficios Sociales por Pagar	10	92.354
Total Pasivo Corriente		1.814.227
Deuda a Largo Plazo	8	7.305.705
Total Pasivo		9.119.932
Patrimonio		
Capital Social	11	225.700
Aporte Aumento e Capital	12	3.300.000
Reserva Legal	13	123.958
Reserva de Capital		111
Reserva de Valuación		1.126.844
Resultados Acumulados		91.437
Utilidad Neta		10.358
Total Patrimonio		4.878.408
Total Pasivo y Patrimonio		13.998.340

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS OPERATIVOS

Ventas	Notas	1.180.141
--------	-------	-----------

COSTOS Y GASTOS

Comercialización		-410.444
Administrativos		-728.042
Financieros		-191.785
Otros Ingresos		692.673

Total Costos, Gastos y Otros Ingresos		-637.598
--	--	----------

Utilidad antes del 15% participación trabajadores		542.543
15% Participación Trabajadores	14	-86.040

Utilidad antes Impuesto a la Renta		456.503
Impuesto a la Renta	15	-91.890

Utilidad después de Impuesto a la Renta		364.613
Capitalización de Utilidades		-300.000
Reserva Legal		-54.255

Utilidad Neta		10.358
----------------------	--	--------

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social	
Saldo al Inicio del Año	95.700
Incremento	130.000

Saldo al final el año	225.700
	=====
Aporte Aumento Capital Social	
Saldo al Inicio del Año	0
Incremento	3.300.000

Saldo al final el año	3.300.000
	=====
Capital en Trámite	
Saldo al Inicio del Año	272.000
Disminución	-272.000

Saldo al Final del Año	0
	=====
Reserva Legal	
Saldo al Inicio del Año	69.703
Incremento	54.255

Saldo al Final del Año	123.958
	=====
Reserva de Capital	
Saldo al Inicio y Final del Año	111
	=====
Reserva por Valuación	
Saldo al Inicio y Final del Año	1.126.844
	=====
Resultados Acumulados	
Resultados Acumulados	91.437
Resultado Del ejercicio	10.358

Total	101.795
	=====
Total Patrimonio de los Accionistas	4.878.408
	=====

INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	10.358
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	28.874
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-1.047.616
Pagos Anticipados	20.755
Inventarios	-408.006
Otros Activos	288.551
Deudores Largo Plazo	-1.092.895
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas Por Pagar	470.355
Beneficios Sociales por Pagar	20.553

Total Ajustes	-1.719.429
Efectivo Provisto para Operaciones	-1.709.071
Aumento Inversiones Permanentes	-634.118
Disminución Pasivos Diferidos	-30.415
Aumento Deuda Largo	454.035
Incremento Activo Fijo	-48.249
Disminución Pérdidas Acumuladas	142.000
Capitalización Utilidades	300.000
Apropiación reserva Legal	54.255
Disminución Deuda Corto Plazo	-1.319.582
Aporte Aumento de Capital	3.000.000
Disminución Aumento de Capital en Trámite	-142.000

Disminución Neta del Efectivo	66.855
Efectivo al Inicio del Año	3.037

Efectivo al Final del Año	69.892
	=====

**INMOBILIARIA TERRABIENES S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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 2008 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) 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	1.173.232
Anticipo a Proveedores	461.357
Impuestos	63.754

Total	1.698.343
	=====

- a) La cartera está sustentada con pagarés y estos están garantizados con la reserva de dominio de la propiedad, incluye intereses del 12%
La compañía no ha provisionado ningún valor para cuenta incobrables

3. INVENTARIOS

Santa María de Casagrande (Solares)	253.030
Urbanización Terrasol (Solares)	98.617
Urbanización Lago Sol (Solares)	224.142
Entre Lagos (Solares)	71.629

Total	647.418
	=====

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

4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Otras Compañías	1.983.237
Relacionadas Ver Nota 23	509.458

Total	2.492.695
	=====

La relacionada se maneja bajo el sistema de cuenta corriente y no genera rendimiento

5. INVERSIONES PERMANENTES

<u>Inversión</u>	<u>Tipo</u>	<u>% Participación</u>	<u>Valor</u>
a) Montesol	Acciones (Valor Nominal)	6.67	86.667
Premio Montesol			32.830
Terrahogar	Acciones (Valor Nominal)	100	800
Terrahogar	Premio		6.339
Robscorp	Acciones (Valor Nominal)	38.10	305
Robscorp	Aporte Aumento de Capital		225.377
Camposanto Parque de la Paz	Acciones (Valor de Mercadp)	28.18	7.043.104
Revalorización Acciones	Parque de la Paz		1.126.843
Premios Robscorp			354.747

Total			8.877.012
			=====

- 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.

(Expresado en Dólares)

6. ACTIVO FIJO NETO

	SALDO AL 31/12/2007	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2008
Equipos de Oficina	35.746	2.740	38.486
Equipos de Computación	54.868	780	55.648
Vehículos	54.387	44.729	99.116
	-----	-----	-----
Suman	145.001	48.249	193.250
(-) Depreciación Acumulada	-67.622	-28.874	-96.496
	-----	-----	-----
Suman	77.379	19.375	96.754
	=====	=====	=====

Los Activos Fijos están libres de gravámenes.

7. CARGOS DIFERIDOS

Cargos Diferidos		77.862	
(-) Amortización Acumulada		-49.284	
Proyectos		82.191	

Total		110.769	
		=====	
	31/12/2007	INCREMENTO	31/12/2008
Amortización acumulada	31.949	17.335	49.284
	=====	=====	=====

8. OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo

Porción Corriente	281.181
Banco del Pichincha	
Vence 13/04/2009 Interés 11.5%	280.000

Total Corto Plazo 561.181

Largo Plazo

Banco Bolivariano	
Vence 25/01/2011 Interés 13.25%	8.576
Banco de Machala	
Vence 29/09/2011 Interés 11.23%	604.849
Proveedores	340.000
Jubilación Patronal	218.393
Relacionadas Ver Nota 23	6.133.887

Total Largo Plazo 7.305.705

Total Obligaciones 7.866.886

Las relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento
Las Reservas para jubilación están efectuadas en base a un cálculo actuarial del año 2008.
el valor acumulado no supera en todo caso el monto estipulado en el cálculo actuarial.

(Expresado en Dólares)

9. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	1.063.345
Impuestos	91.890
Total	<u>1.155.235</u> =====

10. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

IESS	6.314
15% Participación Trabajadores	86.040
Total	<u>92.354</u> =====

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2008, el Capital Social consiste de 225.700 Acciones Ordinarias, de US\$ 1.00 cada una. Con escritura pública de la Notaría Vigésima Tercera el Cantón Guayaquil, se aumentó el Capital Social en US\$ 130.000.00 inscrito en el Registrador Mercantil de fojas 161.418 a161.447 con número 28.121 de fecha 31 e Diciembre del 2008

12. APORTE AUMENTO CAPITAL

Se resolvió capitalizar US\$ 300.000.00 de las utilidades después de impuesto a la renta del ejercicio económico 2008 de acuerdo a disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno. Más un incremento de US\$ 3.000.000.00 proveniente de Acreencias de compañías relacionadas

13. 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 Económico 2008 la compañía hizo la apropiación por US\$ 54.255.00.

14. 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.

15. 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 2008

16. ACCIONISTAS

No hay saldos pendientes con su mayoritario Accionista ABP Corp.

17. CONSOLIDADO CON SUBSIDIARIA

La compañía ha preparado sus Estados Financieros Consolidados con su subsidiaria Terrahogar S. A. por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2007

18. 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.

19. PROVISION DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No existen incrementos significativos.

20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

21. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES A LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

(Expresado en Dólares)

22. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.

23. RELACIONADAS

Movimiento Neto revelado en las Notas 4 y 8

POR COBRAR LARGO PLAZO	SALDO AL 31/12/2007	Incremento (Disminución)	SALDO AL 31/12/2008
BENCONACOR S. A.	238.501	-238.501	0
MASTILCORP S. A.	503.071	6.387	509.458
Total	741.572	-232.114	509.458

POR PAGAR LARGO PLAZO	SALDO AL 31/12/2007	Incremento (Disminución)	SALDO AL 31/12/2008
PLUIMUE S. A	892.874	-892.874	0
RAIPROSA S. A.	1.031.348	-646.188	385.160
BENCONACORP S. A .	0	1.806.445	1.806.445
TERRAHOGAR S. A.	197.582	462.654	660.236
URBICORP S. A.	749.746	427.394	1.177.140
VISTACORSA S.A	1.765.973	-18.888	1.747.085
Pluimue Holdings	0	357.821	357.821
Total	4.637.523	1.496.364	6.133.887

24. EMISION DE OBLIGACIONES

Mediante resolución No. 08-G-IMV-0008684 de Diciembre 18 del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías se aprueba a la compañía la emisión de Obligaciones por la cantidad de US\$ 1.800.000.00 como emisor privado del sector no financiero