

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en US Dólares)

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

Inmobiliaria Terrabienes S.A., fue constituida con el nombre de Ostage S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notaria 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 US Dólares 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 2011 se aplicaron Normas Internacionales de Información Financiera.

**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.

Los activos fijos: Se deberá registrar como activo fijo las inversiones en bienes muebles e inmuebles cuya vida útil sea superior a un año, Se darán 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 los activos fijos 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 la ciudadela Veranda, y son acreditados en el momento que se facturan al Fideicomiso, 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 período, 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:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
		25,417.71	2,046,759.16
		4,413,587.27	6,922,856.89
	(1)	6,931.11	2,084.54
		909,888.80	2,242,379.21
	(2)	15,670.25	15,670.25
		64,440.32	124,986.92
		236,179.38	261,373.18
	(3)	26,424.96	30,575.00
		<u>5,698,539.80</u>	<u>11,646,685.15</u>

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

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
		1,040,149.48	1,038,319.48
		1,776,540.22	1,776,540.22
		246,101.63	314,335.83
			3,452,427.45
		1,350,795.94	341,233.91
		<u>4,413,587.27</u>	<u>6,922,856.89</u>

(2) Incluye principalmente US\$798,907.62 entregados a los contratistas por la construcción de villas "Veranda", además US\$97,434.54 entregados a la empresa Hidroinstalaciones y Servicios Afines HIDROSA S.A.

(3) Incluye principalmente US\$155,398.00 correspondiente a crédito tributario por la compra de bienes y servicios.

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****D. INVERSIONES EN ASOCIADAS:**

Compañía	No. Acciones o participaciones	% Participac.	Al 31 de diciembre del	
			2011	2010
Montesol S.A.	86,667	6,67%	129,496.91	500,790.48
Robscorp S.A.	305	38,00%	305.00	305.00
Terrahogar S.A.	799	99,88% (1)	107,040.86	305,071.58
Vistacorsa S.A.	305	38,00%	305.00	799.00
			<u>237,147.77</u>	<u>806,966.06</u>

(1) Incluye US\$80,000.00 como aporte para futura capitalización en asociada.

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

Compañía	No. Acciones o participaciones	% Participac.	Al 31 de diciembre del	
			2011	2010
Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador	30	30,00% (1)	8,700,937.70	8,700,937.70
Camposantos de El Oro S.A. Camporo	450	23,70%	<u>2,000,000.00</u>	<u>2,000,000.00</u>
			<u>10,700,937.70</u>	<u>10,700,937.70</u>

(1) Incluye US\$1,126,843.45 por ajustes por revalorización de la inversión.

**F. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO:**

	Saldo al 01-ene-11	Adiciones	Saldo al 31-dic-11
Vehículos	<u>106,073.61</u>	<u>45,282.59</u>	<u>151,356.20</u>
	106,073.61	45,282.59	151,356.20
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(76,650.80)</u>	<u>(15,650.58)</u>	<u>(92,301.38)</u>
	<u>29,422.81</u>	<u>29,632.01</u>	<u>59,054.82</u>

**G. OBRAS EN EJECUCIÓN:**

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Obras Generales	868,112.87	643,620.52
Movimiento de Tierras	484,305.57	471,422.33
Pavimento aceras y bordillos	606,470.28	246,670.63
Red agua potable	282,330.43	261,916.23
Alcantarillado aguas lluvias	560,750.67	483,583.22
Instalaciones eléctricas	89,602.00	7,454.44
Obras complementarias	1,380,840.53	391,996.09
Áreas verdes	35,171.57	13,784.36
Tratamiento de áreas residuales	273,542.02	169,309.23
Otras instalaciones	115,112.70	42,986.89
Costos Indirectos	1,236,290.90	935,635.50
IVA por reembolsar	276,346.07	172,535.26
Construcción Villas "Veranda"	257,783.27	247,273.12
Otros proyectos en curso	142,060.00	
Reembolso Facturación Fideicomiso Terrabienes	<u>(6,445,160.16)</u>	<u>(3,907,441.74)</u>
	<u>163,558.72</u>	<u>180,746.08</u>

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****H. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Corresponde a los derechos fiduciarios de la Compañía en el Fideicomiso de Garantía Terrabienes por la segunda y tercera emisión de obligaciones, por US\$2,494,316.16 y \$3,330,163.97, respectivamente.

**I. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Institución financiera	Fecha de		Tasa %	Saldo al	
	Emisión	Vencimiento		31/12/2011	31/12/2010
Banco Machala	24/03/2008	29/09/2011	10.50		196,558.58
Banco Pichincha	13/10/2011	16/01/2012	11.20	165,000.00	
Banco Bolivariano	25/01/2008	25/01/2011	13.25		704.36
Banco del Austro	01/03/2010	29/02/2012	14.00	128,386.83	
Sobregiro bancario	N/A	N/A	N/A	2.79	475.29
				<u>293,389.62</u>	<u>197,738.23</u>

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

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Proveedores	859,730.24	428,338.80
Reservas (1)	135,691.27	149,430.48
Obligaciones SRI (2)	413,051.93	524,094.61
Beneficios sociales	49,967.88	45,991.96
Otros		240,000.00
	<u>1,458,441.32</u>	<u>1,387,855.85</u>

(1) Corresponde principalmente US\$98,932.72 recibido de los posibles compradores de la Urbanización Puerto Mocoli.

(2) Incluye US\$170,717.65 y US\$142,986.53 por pagar al Servicio de Rentas Internas, por concepto de Retenciones del Impuesto a la renta e Impuesto al Valor Agregado, respectivamente. La Administración ha elaborado un cronograma de pagos y espera cumplir con estas obligaciones pendientes hasta el mes de mayo del 2012.

**K. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES:**

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la Compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 24% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La capitalización tiene un límite permitido. La base de cálculo para el año 2011 se estableció como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad del ejercicio	1,381,850.49	1,108,075.73
Más, Gastos no deducibles	74,154.64	
Base para cálculo de la participación de los trabajadores en las Utilidades	1,456,005.13	1,108,075.73
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(218,400.77) (1)	(166,211.36)
Base imponible para Impuesto a la Renta	1,237,604.36	941,864.37
24% Impuesto a la renta causado	297,025.05 (1)	235,466.09

(1) Total US\$515,425.82.

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****L. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Acreedor	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010
	Emisión	Vencimiento				
Banco del Austro	01/03/2010	29/02/2012	14.00	867,822.67		513,726.09
Banco Guayaquil	25/01/2010	25/01/2014	11.23	17,729.39	13,615.50	16,656.75
CFN	22/03/2011	06/04/2014	8.58	3,000,000.00	1,987,320.91	1,246,250.00
Emisión de obligaciones I	09/05/2009	17/12/2013	8.00	(1) 1,800,000.00	796,250.00	1,246,250.00
Emisión de obligaciones II	30/11/2010	07/12/2014	7.00	(1) 2,400,000.00	1,800,000.00	2,400,000.00
Emisión de obligaciones III	04/10/2011	09/08/2015	7.50	(1) 2,800,000.00	2,625,000.00	
					(2) 7,222,186.41	5,422,882.84
				Menos: Porción corriente	(2,385,198.17)	(1,505,318.07)
					<u>4,836,988.24</u>	<u>3,917,564.77</u>

(1) Los pagos son trimestrales

(2) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

Porción corriente	Banco Guayaquil	CFN	Emisión de Obligaciones	Total
2012	4,377.14	630,821.03	1,750,000.00	2,385,198.17
2013	3,646.47	981,499.88	1,646,250.00	2,631,396.35
2014	4,747.29	375,000.00	1,300,000.00	1,679,747.29
2015	844.6		525,000.00	525,844.60
	<u>13,615.50</u>	<u>1,987,320.91</u>	<u>5,221,250.00</u>	<u>7,222,186.41</u>

**M. PASIVOS DIFERIDOS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Diferidos financieros	(1)	7,327,133.69	6,121,131.47
Desahucio	(2)	75,174.20	75,174.20
Jubilación patronal	(2)	299,597.74	299,597.74
		<u>7,701,905.63</u>	<u>6,495,903.41</u>

(1) Lo conforman los contratos por los Servicios de Dirección Técnica, Gestión Administrativa y comisiones en ventas que Terrabienes 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) Durante el año 2011, no hubo movimiento de las cuentas de jubilación patronal ni desahucio.

**N. OTROS PASIVOS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Cuentas por pagar relacionadas (Nota S)		135,733.78	1,922,176.72
Depósitos en garantía		2,800.00	2,800.00
Contratistas – Trueques			959,999.73
Otras	(1)	1,318,199.04	1,000,503.07
		<u>1,456,732.82</u>	<u>3,885,479.52</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,201,131.08 correspondientes a cuentas por pagar Fideicomiso Plusvalía.

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

### **O. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representa 1, 415,700 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.

**Reserva por valuación:** Corresponde a revalorización de las acciones en Camposanto Parque de la Paz. (Nota E (1)).

**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:**

Corresponde a dividendos ganados en la compañía Vistacorsa.

### **Q. VENTAS DE SOLARES, DEPARTAMENTOS:**

Corresponde a venta del solar 115 A de la Urbanización Santa María de Casa Grande por US\$34,700.22

### **R. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Gastos de personal	660,883.81	511,968.48
Otros beneficios	27,386.59	30,835.41
Gastos generales	245,354.09	190,710.24
Mantenimiento oficina y vehículo	72,008.44	106,109.71
Mantenimiento de equipos	126.75	4,316.81
Asesoría profesional	450,634.91	614,580.81
Asesoría legal	100,197.48	122,744.21
Impuestos y contribuciones	79,704.61	68,948.67
Otros gastos administrativos	109,103.05	49,846.14
Otros gastos generales	297,339.05	44,581.36
Compra de activos fijos	20,197.74	32,503.69
	<b>2,062,936.52</b>	<b>1,777,145.53</b>

**INMOBILIARIA TERRABIENES S.A.****S. GASTOS FINANCIEROS:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Intereses Devengados	(1) 564,605.36	289,070.92
Otros Gastos Financieros	196,795.43	145,629.59
	<u>761,400.79</u>	<u>434,700.51</u>

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

**T. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

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

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Benconacor S.A.	139,345.15	
Mastilcorp S.A.	138,974.62	
Raiprosa S.A.	806,593.40	
Terrahogar S.A.	1,884,179.74	
Urbicor S.A.	620,202.63	
	<u>3,589,295.54</u>	<u>-</u>

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

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Benconacor S.A.		1,344,641.25
Fideicomiso Terrabienes II		231,134.54
Pluimue Holdings	135,733.78	346,400.93
	<u>135,733.78</u>	<u>1,922,176.72</u>

**U. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.