

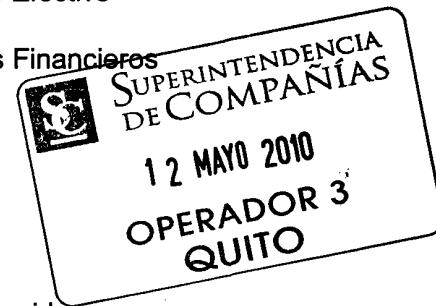
**HABITAT CIA. LTDA**  
**Informe de Auditoría sobre**  
**los Estados Financieros que terminaron**  
**El 31 de diciembre del 2009 Y 2008**

**CONTENIDO**

- Informe del Auditor Independiente
- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Evolución del Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Abreviatura usada:

US \$ = Dólar Estadounidense



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE HABITAT CIA. LTDA.

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **HABITAT CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales, difieren en ciertos aspectos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **HABITAT CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Quito, 29-Abril-2010



Darwin Ramírez Cárdenas  
Reg. Nac. SC-RNAE 375



# HABITAT Cia. Ltda.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE (expresado en dólares)

ACTIVO	Notas	Año 2009	Año 2008
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y Bancos	3	66,652	3,975
CUENTAS POR COBRAR:	4	13,753	4,270,542
Otras cuentas por cobrar		3,315	4,261,567
Pagos Anticipados		10,438	8,975
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>80,406</b>	<b>4,274,518</b>
<b>ACTIVOS FIJOS:</b>			
No depreciable		93,317	93,317
Depreciable		366,158	368,471
(-) Depreciación Acumulada		-253,483	-242,928
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	5	<b>205,993</b>	<b>218,860</b>
Inversiones a Largo Plazo	6	7,702,608	6,503,257
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7,989,007</b>	<b>10,996,635</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	7	3,913,466	12,955
Obligaciones con la Administración Tributaria	8	287	441
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3,913,753</b>	<b>13,396</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3,913,753</b>	<b>13,396</b>
<b>PATRIMONIO</b>	9		
Capital Suscrito y Pagado		1,971	1,971
Aporte Futura Capitalización		451,513	451,513
Reserva Legal		36,093	36,093
Reserva Facultativa		5,782	5,782
Reserva de Capital		493,810	493,810
Reserva por Valuación		750,712	750,712
Utilidades Acumuladas		0	7,288,254
Resultado del Ejercicio Actual		2,335,372	1,955,104
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>4,075,253</b>	<b>10,983,239</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>7,989,007</b>	<b>10,996,635</b>

HABITAT CIA. LTDA

Sra. María Gabriela Sada  
Gerente General

CPA. Rosa Elena Montero  
Contadora

## **HABITAT Cia. Ltda.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
del 1 de enero al 31 de diciembre  
(expresado en dólares)

	<b>Año 2009</b>	<b>Año 2008</b>
<b>INGRESOS</b>		
Utilidad en Asociadas	2.444.356	2.050.945
Utilidad en venta de activos	0	0
Otros Ingresos	0	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.444.356</b>	<b>2.050.945</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos Administrativos	6.550,43	5.928
Gastos Generales	97.565,92	87.582
Gastos Financieros	4.867,41	2.332
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>108.984</b>	<b>95.841</b>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>2.335.372</b>	<b>1.955.104</b>

HABITAT CIA. LTD.A

Sra. María Gabriela Saa  
Firma Autorizada  
Gerente General

Rosa Elena Montero  
CPA. Rosa Elena Montero  
Contadora

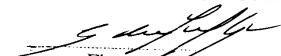
HABITAT Cia. Ltda.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2009  
(Expresado en Dólares Americanos)

Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Valuación	Resultados Acumulados	Resultado Ejerc. Actual	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2008</b>	<b>1.971</b>	<b>451.513</b>	<b>493.810</b>	<b>36.093</b>	<b>5.782</b>	<b>750.712</b>	<b>7.288.254</b>	<b>1.955.104</b>
Transferencia Resultado año 2008						-7.288.254	-1.955.104	-9.243.358
Resultado ejercicio económico 2009							2.335.372	2.335.372
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2009</b>	<b>1.971</b>	<b>451.513</b>	<b>493.810</b>	<b>36.093</b>	<b>5.782</b>	<b>750.712</b>	<b>0</b>	<b>2.335.372</b>
** El Capital social suscrito y pagado de Habitat Cia. Ltda., se compone de 1971 acciones valoradas en un dólar cada una.								

\*\* El Capital social suscrito y pagado de Habitat Cia. Ltda., se compone de 1971 acciones valoradas en un dólar cada una.

HABITAT CIA. LTDA

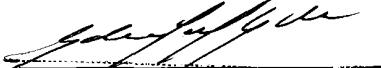
  
Firma Autenticada  
Sra. María Gabriela Saa  
Gerente General

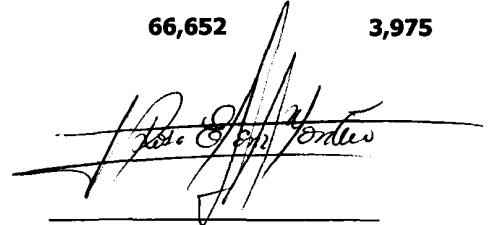
  
CPA, Rosa Elena Montero  
Contadora

**HABITAT Cia. Ltda.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE**  
(expresado en dólares)

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>AÑO 2009</b>	<b>AÑO 2008</b>
Recibido de clientes	4,650,201	1,464,368
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	3,887,215	-1,102,863
Impuestos en efectivo	0	0
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>8,537,416</u></b>	<b><u>361,505</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones	-1,199,351	-354,618
Adquisición de Activos Fijos	12,867	-9,483
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>-1,186,484</u></b>	<b><u>-364,101</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Incremento en reservas	-7,288,254	0
Utilidades Retenidas	0	0
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>-7,288,254</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO</b>	<b><u>62,677</u></b>	<b><u>-2,596</u></b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b><u>3,975</u></b>	<b><u>6,571</u></b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b><u>66,652</u></b>	<b><u>3,975</u></b>

HABITAT CIA. LTDA.

  
Sra. María Gabriela Saa  
Gerente General

  
CPA. Rosa Elena Montero  
Contadora

**HABITAT CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008**  
**(Cifras expresadas en dólares)**

**NOTA 1.- Identificación de la Empresa**

**Habitat Cia. Ltda.** Fue constituida legalmente como una compañía de responsabilidad limitada, en la ciudad de San Francisco de Quito Capital de la República del Ecuador el 12 de mayo de 1983.

Su objeto social según, lo señala la escritura de constitución, es edificar, construir, urbanizar, adquirir bienes inmuebles urbanos y rurales; también podrá dedicarse a la administración de los mismos o de bienes arrendados.

**Criterio de empresa en marcha.**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha. En consecuencia, los estados financieros no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se vería obligada a realizar sus activos y liquidar sus pasivos, obligaciones y compromisos contingentes en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.**

**a) Preparación de los estados financieros.**

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, inversiones, propiedad, planta y equipo, y patrimonio.

**b) Inversiones.**

Se registra al valor patrimonial, considerando el resultado de las empresas en las cuales se realizó la inversión.

**c) Ingresos.-**

Los ingresos provienen de los dividendos que generan las inversiones en el Grupo Futuro y se registran cada vez que hay un pago por este motivo.

d) **Activo fijo.-**

Están contabilizadas al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Edificios	5%
Vehículos	20%
Muebles y equipo	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Equipos de computación	33%

e) **Reserva Legal.-**

Este rubro corresponde al 5% del valor de la utilidad del ejercicio luego de haberse calculado la participación para los trabajadores y el impuesto a la renta respectivo. Esta reserva puede ser utilizada por la empresa para un posterior incremento del capital social de la misma.

**NOTA 3.- BANCOS**

El saldo de este rubro es como sigue:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>(en US dólares)</b>		
Banco Pichincha	66.652	3.975
<b>TOTAL</b>	<b>66.652</b>	<b>3.975</b>

**Bancos:** Representa el saldo de la cuenta corriente del Banco Pacífico que mantiene la empresa al 31 de Diciembre. Esta cuenta se encuentra conciliada a la fecha de cierre del balance.

Para propósitos de estado de flujos de efectivo, se considero como caja y equivalentes de efectivo, los saldos de bancos.

#### NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

	<u>.... Diciembre 31 ....</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>(en US dólares)</u>	
Otras cuentas por cobrar	3.315	4.261.567
<b>Pagos Anticipados</b>		
Seguros Anticipados	10.438	8.975
Impuestos Anticipados	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>13.753</b>	<b>4.270.542</b>

1. Este valor representa el saldo al 31 de diciembre del 2009 de las cuentas por cobrar a los socios cuyos valores se detallan a continuación:

	<u>.... Diciembre 31 ....</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>(en US dólares)</u>	
Roque Sevilla	0	4.258.319
Inmobiliaria Buse	3.315	3.248
<b>TOTAL</b>	<b>3.315</b>	<b>4.261.567</b>

- 2.- Registra el saldo por amortizar cada mes por el seguro contratado para los activos fijos de la empresa.

#### NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS

La composición del saldo del activo fijo es como se detalla a continuación:

	<u>.... Diciembre 31 ....</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>(en US dólares)</u>	
<b>No Depreciable:</b>		
Terrenos	93.317	93.317
<b>Depreciable:</b>		
Edificios	230.827	230.827
Muebles y Enseres	17.614	15.320
Maquinaria y Equipo	23.819	22.122
Equipo de Computación	5.319	3.394
Vehículos	88.579	96.807
Depreciación Acumulada Activo Fijo	-253.483	-242.928
<b>TOTAL</b>	<b>205.993</b>	<b>218.860</b>

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil.

#### NOTA 6.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo de la cuenta inversiones se compone por los siguientes rubros:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Club de Tenis Buena Vista	351	351
Edimpres	2.386	2.386
Grupo Futuro	7.588.083	6.499.429
Produbanco	1.091	1.091
Prontetresa S.A.	16.885	
Rosas del Monte Rosemonte S.A.	93.813	
<b>TOTAL</b>	<b>7.702.608</b>	<b>6.503.257</b>

#### NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, es como sigue:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Dividendos por Pagar Accionistas	3.905.178	
Grupo Futuro	0	5.962
Seguros Equinoccial	8.288	6.686
Otras cuentas por pagar	0	306
<b>TOTAL</b>	<b>3.913.466</b>	<b>12.955</b>

Registra el saldo por pagar a empresas que entregaron sus recursos para utilizarse en la operación del negocio.

## NOTA 8.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Un resumen de los valores pendientes de pago a la Administración tributaria es como se detalla a continuación:

	.... Diciembre 31 ....	
	2009	2008
	(en US dólares)	
Retenciones por pagar 1%	18,73	330,85
Retenciones por pagar 2%	2,11	2,06
Retenciones por pagar 8%	78,67	38,57
Retenciones por pagar 1x1000	0,40	0,00
Retenciones IVA 100%	118,00	57,86
Retenciones IVA 70%	3,36	3,40
Retenciones IVA 30%	65,90	8,65
<b>TOTAL</b>	<b>287,17</b>	<b>441,39</b>

Registra los valores retenidos a los proveedores de bienes y servicios en concepto de impuesto a la renta retenido en la fuente e impuesto al valor agregado. Estos valores fueron declarados y cancelados en el mes de enero del siguiente año.

## NOTA 9.- PATRIMONIO

El patrimonio de Habitat Cia. Ltda. está conformado por los siguientes rubros:

	.... Diciembre 31 ....	
	2009	2008
	(en US dólares)	
Capital Suscrito y Pagado	1.971	1.971
Aporte Futura Capitalizacion	451.513	451.513
<b>Reservas</b>		
Reserva Legal	36.093	36.093
Reserva Facultativa	5.782	5.782
Reserva de Capital	493.810	493.810
Reserva por Valuación	750.712	750.712
<b>Resultados</b>		
Utilidades Acumuladas	0	7.288.254
Resultado del Ejercicio Actual	2.335.372	1.955.104
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4.075.253</b>	<b>10.983.239</b>

1.- El capital social de Habitat Cia. Ltda. se compone de 1.971 acciones valoradas en 1 dólar cada una.

2.- Registra los valores entregados por los socios como aporte para una futura capitalización de la empresa.

3.- Este rubro incluye las reservas calculadas y registradas en los diferentes ejercicios económicos, registra también los resultados obtenidos de la aplicación del Valor Patrimonial Proporcional por las inversiones que mantiene Habitat en otras empresas.

4.- Esta cuenta registra los resultados acumulado y actual que ha generado el negocio desde el inicio de sus operaciones hasta el 31 de diciembre de 2009.

#### **NOTA 10. INGRESOS**

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Utilidad en Asociadas	2.444.356	2.050.945
Utilidad en venta de activos	0	0
Otros Ingresos	0	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.444.356</b>	<b>2.050.945</b>

#### **NOTA 11.- GASTOS**

Los gastos se componen por los siguientes valores:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Gastos Administrativos	6.550	5.928
Gastos Generales	97.566	87.582
Gastos Financieros	4.867	2.332
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>108.984</b>	<b>95.841</b>

#### **NOTA 12. - SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias contraídas como agente de retención, tanto del Impuesto al Valor Agregado, como de las Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta; adicionalmente se puede señalar que ha presentado oportunamente la declaración anual del impuesto a la renta y los anexos transaccionales por otras compras.