



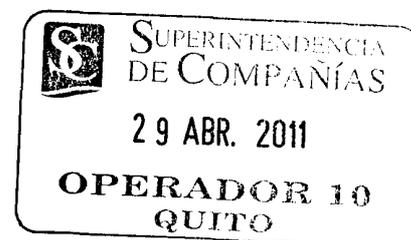
MALDONADO
ACOSTA ESTRELLA

HABITAT CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 1
Y DICIEMBRE 31, 2010**

**INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**



HABITAT CIA. LTDA.

INDICE

- Informe de los auditores independientes.
- Balances generales.
- Estados de resultados.
- Estado de flujos de efectivo.
- Estados de cambios en el patrimonio.
- Notas de los Estados financieros.



Abreviatura usada:

US \$ - Dólar estadounidense

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Abril 25 del 2011

A los Señores Accionistas de
HABITAT CIA. LTDA.
Quito - Ecuador



1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **HABITAT CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 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

2. 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

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada

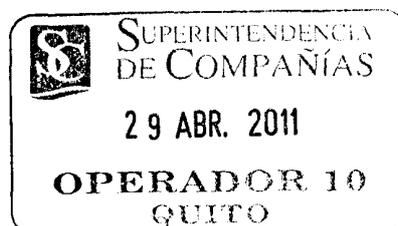
de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

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.

4. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. 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 2010, 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.
6. La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito presentar la posición financiera, resultados operativos y flujo de efectivo de **HABITAT CIA. LTDA.** de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.
7. La superintendencia de Compañías con resolución de N°06.Q.ICl.-003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, decide adoptar las Normas Internacionales de





MALDONADO
ACOSTA ESTRELLA

Tel. : (593 2) 2509369
Fax: (593 2) 2508850
Alpallana E6 - 178 y
Whimper
Edif. ESPRO Of. 203
Quito - Ecuador

Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir de enero 2009.

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

MAE Auditores

MAE AUDITORES

SC. RNAE - 0740

Marco Acosta Vásquez

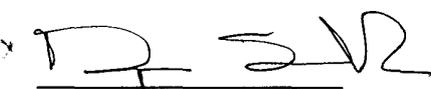
Licencia No. 30352

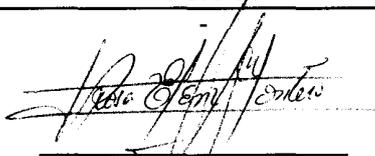


Members of
FY International

HABITAT CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EN DOLARES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

ACTIVO	NOTAS	AÑO 2010	AÑO 2009
CORRIENTE			
CAJA BANCOS	3	0	66.652
CUENTAS POR COBRAR	4	160.550	3.315
PAGOS ANTICIPADOS	5	22.128	10.438
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		182.678	80.405
NO CORRIENTE			
ACTIVO FIJO NETO	6	482.908	205.993
INVERSIONES A LARGO PLAZO	7	9.010.403	7.702.608
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		9.493.311	7.908.601
TOTAL ACTIVOS		9.675.989	7.989.006
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR		17.140	3.913.466
OBLIGACIONES FISCALES		660	287
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS		5.781	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	8	23.581	3.913.753
LARGO PLAZO			
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS		2.892.496	0
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	9	2.892.496	0
TOTAL PASIVO		2.916.077	3.913.753
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL		1.971	1.971
APORTE FUTURA CAPITALIZACION		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 VALUACION		961.175	750.712
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		2.335.372	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.474.195	2.335.372
TOTAL PATRIMONIO	10	6.759.911	4.075.253
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9.675.989	7.989.006

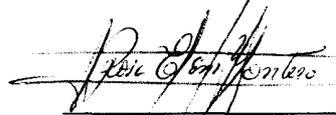

GERENTE
Econ. Roque Sevilla Larrea


CONTADOR
CPA. Rosa Elena Montero M.

HABITAT CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

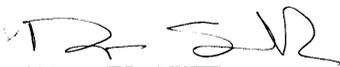
INGRESOS	NOTAS	AÑO 2010	AÑO 2009
DIVIDENDOS POR ACCIONES		212	0
UTILIDAD EN ASOCIADAS		2.582.935	2.444.356
OTROS INGRESOS		3.400	0
TOTAL INGRESOS	11	2.586.547	2.444.356
GASTOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS		6.704	6.550
GASTOS GENERALES		105.552	97.566
GASTOS FINANCIEROS		96	4.867
TOTAL GASTOS	12	112.352	108.984
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.474.195	2.335.372

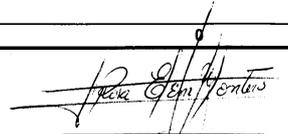

 GERENTE
 Econ. Roque Sevilla Larrea


 CONTADOR
 CPA. Rosa Elena Montero M.

HABITAT CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE 2010
EN DÓLARES

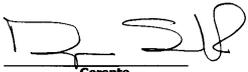
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2010	AÑO 2009
Recibido de clientes	2.429.312	4.650.201
Pagado a Proveedores, Empleados y otros	-3.995.334	3.887.215
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.566.022	8.537.416
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de Activos y Otros	-1.603.589	-1.186.484
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-1.603.589	-1.186.484
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Reservas y pasivo largo plazo	3.102.959	-7.288.254
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	3.102.959	-7.288.254
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-66.652	62.678
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	66.652	3.974
SALDO FINAL DE EFECTIVO	0	66.652

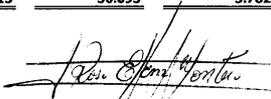

GERENTE
 Econ. Roque Sevilla Larrea


CONTADOR
 CPA. Rosa Elena Montero M.

HABITAT CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Expresado en Dólares Americanos)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva Valuacion	Utilidades Acumulados	Resultado Ejerc. Actual	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	1.971	451.513	36.093	5.782	493.810	750.712	0	2.335.372	4.075.253
Ajuste Reserva por valuación	0	0	0	0	0	210.463	0		210.463
Transferencia utilidad neta 2009	0	0	0	0	0	0	2.335.372	-2.335.372	0
Resultado ejercicio económico 2010	0	0	0	0	0	0	0	2.474.195	2.474.195
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1.971	451.513	36.093	5.782	493.810	961.175	2.335.372	2.474.195	6.759.912

x 
 Gerente
 Econ. Roque Sevilla Larrea


 Contadora
 Rosa Elena Montero M.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(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.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

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.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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.-

Se muestra el costo histórico menos la depreciación acumulada. El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

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:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
	<hr/>	
Banco Pichincha	0	66.652
TOTAL	0	66.652

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.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Compañías Relacionadas	157.234	
Otras cuentas por cobrar	3.315	3.315
TOTAL	160.550	3.315

NOTA 5.- PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de pagos anticipados es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Varios Anticipos	10000	
Seguros Anticipados	12128	10.438
Impuestos Anticipados	0	0
TOTAL	22.128	10.438

NOTA 6.- ACTIVOS FIJOS

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

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
No Depreciable:		
Terrenos	234.537	93.317
Depreciable:		
Edificios	230.827	230.827
Muebles y Enseres	17.614	17.614
Maquinaria y Equipo	23.819	23.819
Equipo de Computación	5.319	5.319

Vehículos		164.645		88.579
Depreciación Acumulada Activo Fijo	-	272.362	-	253.483
TOTAL		404.399		205.993

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 7.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

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

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Club de Tenis Buena Vista	351	351
Edimpres	2.386	2.386
Grupo Futuro	8.895.877	7.588.083
Produbanco	1.091	1.091
Prontetresa S.A.	16.885	16.885
Rosas del Monte Rosemonte S.A.	93.813	93.813
TOTAL	9.010.403	7.702.608

NOTA 8.- PASIVO CORRIENTE

Un resumen del pasivo corriente, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Cuentas por Pagar		
Grupo Futuro	0	0
Seguros Equinoccial	10.506	8.288
B.M.I. Igudales Medicas del Ecuador	6.634	0
Sobreg. Banco Pichincha	5.781	
Impuestos por pagar	660	0
TOTAL	23.581	8.288

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

Impuestos por pagar.- 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.- PASIVO LARGO PLAZO

Un resumen del pasivo largo plazo es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Dividendos por Pagar Accionistas	2.892.496	3.905.178
TOTAL	2.892.496	3.905.178

NOTA 10.- PATRIMONIO

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

	.... Diciembre 31	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Capital Suscrito y Pagado	1.971	1.971
Aporte Futura Capitalización	451.513	451.513
Reservas		
Reserva Legal	36.093	36.093
Reserva Facultativa	5.782	5.782
Reserva de Capital	493.810	493.810
Reserva por Valuación	961.175	750.712
Resultados		
Utilidades Acumuladas	2.335.372	0
Resultado del Ejercicio Actual	2.474.195	2.335.372
TOTAL PATRIMONIO	6.759.911	4.075.253

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

NOTA 10. - INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Utilidad en Asociadas	2.582.935	2.444.356
Utilidad en venta de activos	3.400	0
Otros Ingresos	212	0
TOTAL INGRESOS	2.586.547	2.444.356

NOTA 11. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

Los gastos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Gastos Administrativos	6.704	6.550
Gastos Generales	105.552	97.566
Gastos Financieros	96	4.867
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	112.352	108.984

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.