

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

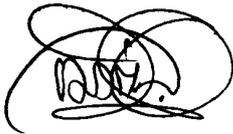
### **A LOS SEÑORES SOCIOS DE HABITAT CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de HABITAT CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Esta fue mi primera auditoria de los estados financieros de HABITAT CIA. LTDA. y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirme determinar si los principios de contabilidad generalmente aceptados han sido aplicados uniformemente.

4. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, según se explica en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de HABITAT CIA. LTDA. los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

5. Las cifras no auditadas del balance general y estado de resultados del año 2002 se presentan para facilitar la comprensión y análisis de los lectores de los estados financieros de Habitat Cia. Ltda.

Abril 22, 2005

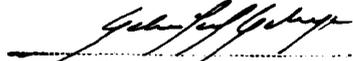


Ing. Darwin Ramirez  
**AUDITOR CALIFICADO**  
**Reg. Nac SC-RNAE 375**  
**HABITAT CIA. LTDA.**

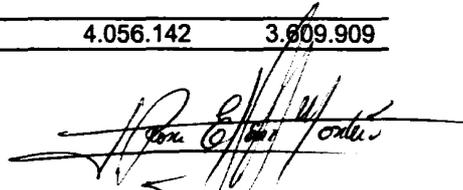
**BALANCE GENERAL**  
**HABITAT CIA. LTDA.**  
 EN DOLARES  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002  
 (Expresado en dolares)

DESCRIPCION	NO AUDITADO	
	2003	2002
EFFECTIVO	1.671	404
INVERSIONES	2.911.113	2.898.915
CUENTAS POR COBRAR	905.068	463.577
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	898.620	455.956
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	6.448	7.621
PAGOS ANTICIPADOS	207	207
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.818.058</b>	<b>3.363.103</b>
TERRENOS	95.260	85.760
EDIFICIOS Y MEJORAS	230.827	230.827
EQUIPOS	17.348	17.348
VEHICULOS	50.349	50.349
- DEPRECIACION ACUMULADA	(155.700)	(137.478)
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	<b>238.084</b>	<b>246.806</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.056.142</b>	<b>3.609.909</b>
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4.731	5.688
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.731</b>	<b>5.688</b>
CUENTAS POR PAGAR INTERCOMPAÑIA	147.012	420.485
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>151.743</b>	<b>426.172</b>
CAPITAL SOCIAL	1.971	1.971
APORTES FUTURAS CAPITLIZACION	451.513	451.513
UTILIDAD EJERCICIO	697.885	0
UTILIDADES RETENIDAS	1.599.169	1.641.158
RESERVAS	1.153.861	1.089.094
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3.904.398</b>	<b>3.183.736</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4.056.142</b>	<b>3.609.909</b>

**HABITAT CIA. LTDA.**

  
 Firma Autorizada

**MARIA GABRIELA SAA JARAMILLO**  
**GERENTE GENERAL**



**ROSA ELENA MONTERO**  
**CONTADORA**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
HABITAT CIA. LTDA.  
DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
EN DOLARES**

DESCRIPCION	NO AUDITADO	
	2003	2002
INGRESOS	784.343	200.987
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>784.343</b>	<b>795.738</b>
<b>GASTOS POR DEPARTAMENTO</b>		
Gastos Administrativos	7.916	2.374
Gastos Generales	78.458	77.496
Gastos no operacionales	85	137
<b>TOTAL DE GASTOS DEPARTAMENTALES</b>	<b>(86.459)</b>	<b>(80.007)</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>697.885</b>	<b>715.731</b>

**HABITAT CIA. LTDA.**

*Maria Gabriela Saa Jaramillo*  
Firma Autorizada

**MARIA GABRIELA SAA JARAMILLO  
GERENTE GENERAL**

*Rosa Elena Montero*  
**ROSA ELENA MONTERO  
CONTADORA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**HABITAT CIA. LTDA.**  
EN DOLARES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de clientes	342.853
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(69.192)
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>273.660</u></u>

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

Inversiones	(12.198)
Terrenos	(9.500)
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<u><u>-21.698</u></u>

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Pagos de préstamos intercompañías	(273.473)
Dividendos pagados	(41.990)
Valor Incremento Acciones	64.767
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u><u>-250.695</u></u>

**DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO** 1.267

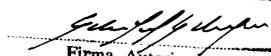
**SALDO INICIAL DE EFECTIVO** 404  
**SALDO FINAL DE EFECTIVO** 1.671

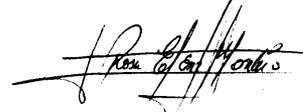
## HABITAT CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003  
(Expresado en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	AP. FUTURA CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA FACULT.	RESERVA VALUACION	UTILIDAD ACUMUL.	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2002	1.971	451.513	35.967	444.775	5.741	602.610	1.641.158	3.183.736
MOVIMIENTO DEL PERIODO	0	0	126	40.215	41	24.386	-41.990	22.778
UTILIDAD DEL EJERCICIO	0		0	0	0		697.885	697.885
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	<u>1.971</u>	<u>451.513</u>	<u>36.093</u>	<u>484.990</u>	<u>5.782</u>	<u>626.996</u>	<u>2.297.053</u>	<u>3.904.398</u>

HABITAT CIA. LTDA.

  
Firma Autorizada  
MARIA GABRIELA SAA JARAMILLO  
GERENTE GENERAL

  
ROSA ELENA MONTERO  
CONTADORA

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002**  
**(Cifras expresadas en dólares)**

### **NOTA 1.- OPERACIONES**

HABITAT CIA. LTDA. fue constituida legalmente como una sociedad limitada el 10 de septiembre de 1974 en la ciudad de San Francisco de Quito Capital de la República del Ecuador.

El objeto principal de la compañía es comprar, arrendar, vender y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles: Construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos; administrar bienes inmuebles.

#### **Criterio de empresa en marcha.**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2003 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 en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, inversiones, Edificios y Construcciones, Muebles y Enseres, Equipos y Herramientas, Vehículos y equipos, y patrimonio.

#### **b) Inversiones**

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

#### **c) Activo Fijo**

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos 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 línea recta.

**d) Participación de los trabajadores en las utilidades.**

Las utilidades que generó la compañía en este ejercicio son el producto de la actualización del Valor Patrimonial de las Inversiones en empresas relacionadas motivo por el cual no se calculo el 15% de la utilidad anual que se debe reconocer a los trabajadores de acuerdo con la legislación laboral.

**NOTA 3.- DISPONIBLE**

Representa el saldo de la cuenta que mantiene la empresa en el Banco del Pichincha. Esta cuenta se encuentra conciliada.

**NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar se detallan a continuación

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
1. Cuentas por Cobrar Socios	898,619.51	455.956,36
2. Otras Cuentas por Cobrar	6.448,43	7.620,99
3. Otros Activos Corrientes	206,76	206,76
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>905.274.70</b>	<b>463.784,11</b>

1. Este valor representa el saldo al 31 de diciembre de las cuentas por cobrar a socios.

2. Representa el saldo de los seguros pagados por anticipado.

3. Se conforma por los pagos anticipados por concepto de impuestos

**NOTA 5.- INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 corresponden a inversiones en acciones:

<b>Empresa</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Club de Tenis Buena Vida	350.61	350.61
Edimpres	2.386.36	2.386.36
Grufusa	2.907.284,70	2.895.086,70
Produbanco	<u>1.090,90</u>	<u>1.090,90</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>2.911.112,57</b>	<b>2.898.914,57</b>

## NOTA 6.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento, fue como sigue:

CUENTA	SALDOS 2002		DEPRECIACION	SALDOS 31 12 03	
	NETO	ADICIONES	2004	A.FIJO	DEPREC.AC UM.
Terrenos	85.760,00	9.499,88	-	95.259,88	0,00
Edificios y Construcciones	230.827,39		11.541,37	230.827,39	111.285,59
Muebles y enseres	9.701,90		740,78	9.701,90	8.281,02
Equipos y Herramientas	6.292,09		453,38	6.292,09	4.099,79
Equipo de computación	1.354,08		446,85	1.354,08	507,67
Vehículos	50.348,74		5.040,00	50.348,74	31.526,34
<b>SALDOS 31 DE DICIEMBRE</b>	<b>384.284,20</b>	<b>9.499,88</b>	<b>18.222,38</b>	<b>393.784,08</b>	<b>155.700,41</b>

La compañía no realizó la comparación del costo neto ajustado de sus Muebles Enseres y equipo con el avalúo de peritos, requerido por disposiciones legales, en razón de que, en opinión de la Administración de la Compañía, dicho costo no supera el valor de utilización económica de los respectivos activos.

## NOTA 7.- PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo Corriente, es como sigue:

	2003	2002
1.- Compañías Relacionadas	147,012.15	420,484.71
2.- Otras Cuentas por Pagar	<u>4.731,27</u>	<u>5.687.60</u>
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>151.743,42</b>	<b>426.172,31</b>

1. Este valor acumula los saldos por pagar a Grupo Futuro S. A. y Estrategacorp S.A.
2. Corresponde a las obligaciones pendientes con:

	2003	2002
Proveedores	4.651,19	5.629,59
Impuestos por Pagar	<u>80,08</u>	<u>58,01</u>
<b>TOTAL</b>	<b>4.731,27</b>	<b>5.687,60</b>

## NOTA 8.- CAPITAL

Un resumen del Capital es como sigue:

	2003	2002
1.- Capital Social Pagado	1.971,00	1.971,00
2.- Reservas	1.153.860,83	1.089.093,60
3.- Resultados	2.297.053,18	1.641.158,37
4.- Aportes Futura Capitalización	<u>451.513,31</u>	<u>451.513,31</u>
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>3.904.398,32</b>	<b>3.183.736,28</b>

1.- El capital social pagado de Habitat Cia. Ltda. es de US \$ 1.971,00 que se encuentra representado por 1.971 participaciones de U.S. \$ 1,00 cada una.

2.- Este valor representa las siguientes reservas:

	2003	2002
Reserva Legal	36.092,64	35.966,89
Reserva de Capital	484.990,21	444.775,00
Reserva Facultativa	5.781,94	5.741,42
Reserva por Valuación	<u>626.996,04</u>	<u>602.610,29</u>
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>1.153.860,83</b>	<b>1.089.093,60</b>

3.- Los resultados se encuentran integrados así:

	2003	2002
Resultados Ejercicios Anteriores	1,599,168.68	925,426.98
Resultado del ejercicio	<u>697,884.50</u>	<u>715,731.39</u>
<b>Total Resultados</b>	<b>2,297,053.18</b>	<b>1.641.158,37</b>

4.- Representa los aportes de socios para capitalizar la empresa.

## NOTA 9.- IMPUESTOS FISCALES

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, a la fecha de elaboración de esta información se presentó la declaración del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.

Desde su creación y hasta la fecha, la compañía no ha sido fiscalizada.