

**HABITAT CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Balance General

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

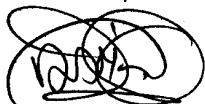
Notas a los Estados Financieros

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 2004 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. La empresa formulo un reclamo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el calculo de la Patente Municipal del ejercicio economico 2004, el mismo que se encuentra en tramite.
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.

Abril 22, 2005

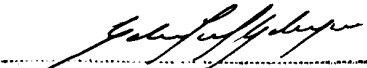


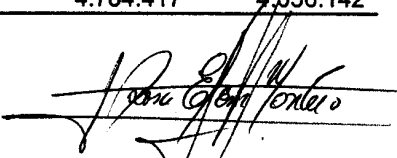
**Ing. Darwin Ramirez
AUDITOR CALIFICADO
Reg. Nac SC-RNAE 375
HABITAT CIA. LTDA.**

BALANCE GENERAL
HABITAT CIA. LTDA.
 EN DOLARES
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
 (Expresado en dolares)

DESCRIPCION	2004	2003
EFFECTIVO	4.651	1.671
INVERSIONES	3.460.641	2.911.113
CUENTAS POR COBRAR	1.075.897	905.068
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	1.068.408	898.620
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	7.488	6.448
PAGOS ANTICIPADOS	207	207
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4.541.396	3.818.058
TERRENOS	95.260	95.260
EDIFICIOS Y MEJORAS	230.827	230.827
EQUIPOS	17.348	17.348
VEHICULOS	63.817	50.349
- DEPRECIACION ACUMULADA	(164.231)	(155.700)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	243.022	238.084
TOTAL ACTIVOS	4.784.417	4.056.142
COMPANIAS RELACIONADAS	78.891	147.012
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4.842	4.731
TOTAL PASIVO CORRIENTE	83.733	151.743
TOTAL PASIVO	83.733	151.743
CAPITAL SOCIAL	1.971	1.971
APORTES FUTURAS CAPITLIZACION	451.513	451.513
UTILIDAD EJERCICIO	796.286	697.885
UTILIDADES RETENIDAS	2.297.053	1.599.169
RESERVAS	1.153.861	1.153.861
TOTAL PATRIMONIO	4.700.684	3.904.398
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.784.417	4.056.142

HABITAT CIA. LTDA.

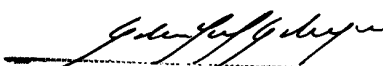

 Firma Autorizada
MARIA GABRIELA SAA JARAMILLO
 GERENTE GENERAL

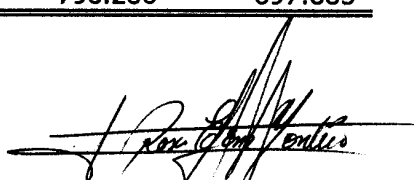

ROSA ELENA MONTERO
 CONTADORA

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
HABITAT CIA. LTDA.
DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
EN DOLARES

	2004	2003
INGRESOS	879.775	784.343
TOTAL INGRESOS	879.775	784.343
 GASTOS POR DEPARTAMENTO		
Gastos Administrativos	3.914	7.916
Gastos Generales	79.490	78.458
Gastos no operacionales	86	85
TOTAL DE GASTOS DEPARTAMENTALES	(83.490)	(86.459)
UTILIDAD OPERATIVA	796.286	697.885

HABITAT CIA. LTDA.


Firma Autorizada
MARIA GABRIELA SAA JARAMILLO
GERENTE GENERAL


ROSA ELENA MONTERO
CONTADORA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
HABITAT CIA. LTDA.
 EN DOLARES
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

	2004	2003
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	708.947	342.853
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(143.080)	(69.192)
EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>565.866</u>	<u>273.660</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversiones	(549.529)	(12.198)
Adquisiciones Activos	(13.469)	(9.500)
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>-562.997</u>	<u>-21.698</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de préstamos intercompañías	111	(273.473)
Dividendos pagados	0	(41.990)
Valor Incremento Acciones	0	64.767
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>111</u>	<u>-250.695</u>
 DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	 2.980	 1.267
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	1.671	404
SALDO FINAL DE EFECTIVO	4.651	1.671

HABITAT CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(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 2004	1.971	451.513	36.093	484.990	5.782	626.996	2.297.053	3.904.398
MOVIMIENTO DEL PERIODO	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO	0		0	0	0		796.286	796.286
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	1.971	451.513	36.093	484.990	5.782	626.996	3.093.339	4.700.684

HABITAT CIA. LTDA.

Firma Autorizada

MARIA GABRIELA SAA JARAMILLO
GERENTE GENERAL

ROSALBA MONTERO
CONTADORA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003
(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 2004 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 realiza 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

	2004	2003
1. Cuentas por Cobrar Socios	1.068.408,17	898,619.51
2. Otras Cuentas por Cobrar	7.488,37	6.448,43
3. Otros Activos Corrientes	206,76	206,76
Saldo al 31 de Diciembre	1.076.103,30	905.274.70

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 2004 y 2003 corresponden a inversiones lo siguiente:

Empresa	2004	2003
Club de Tenis Buena Vida	350.61	350.61
Edimpres	2.386.36	2.386.36
Grufusa	3.456.813,50	2.907.284,70
Produbanco	1.090,90	1.090,90
Saldo al 31 de diciembre	3.460.641,37	2.911.112,57

NOTA 6.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento, fue como sigue:

CUENTA	SALDOS 2003			DEPRECIACION		SALDOS 31 12 04	
	NETO	ADICIONES	RETIROS	2004	A.FIJO	DEPREC.ACUM.	
Terrenos	95,259.88				95,259.88		
Edificios y Construcciones	230,827.39			11,541.36	230,827.39	122,826.95	
Muebles y enseres	9,701.90			659.21	9,701.90	8,940.23	
Equipos y Herramientas	6,292.09			431.18	6,292.09	4,530.97	
Equipo de computación	1,354.08			446.84	1,354.08	954.51	
Vehículos	50,348.74	25,175.36	11,706.73	-4,547.80	63,817.37	26,978.54	
	393,784.08	25,175.36	11,706.73	8,530.79	407,252.71	164,231.20	

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:

	2004	2003
1.- Compañías Relacionadas	78.890,71	147,012.15
2.- Otras Cuentas por Pagar	4.842,42	4.731,27
Saldo al 31 de Diciembre	83.733,13	151.743,42

1. Este valor acumula los saldos por pagar a Grupo Futuro S. A.

2. Corresponde a las obligaciones pendientes con:

	2004	2003
Proveedores	4.751,28	4.651,19
Impuestos por Pagar	91,14	80,08
TOTAL	4.842,42	4.731,27

NOTA 8.- CAPITAL

Un resumen del Capital es como sigue:

	2004	2003
1.- Capital Social Pagado	1.971,00	1.971,00
2.- Reservas	1.153.860,83	1.153.860,83
3.- Resultados	3.093.338,81	2.297.053,18
4.- Aportes Futura Capitalización	<u>451.513,31</u>	<u>451.513,31</u>
Saldo al 31 de Diciembre	4.700.683,95	3.904.398,32

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:

	2004	2003
Reserva Legal	36.092,64	36.092,64
Reserva de Capital	484.990,21	484.990,21
Reserva Facultativa	5.781,94	5.781,94
Reserva por Valuación	<u>626.996,04</u>	<u>626.996,04</u>
Saldo al 31 de Diciembre	1.153.860,83	1.153.860,83

3.- Los resultados se encuentran integrados así:

	2004	2003
Resultados Ejercicios		
Anteriores	2,297,053.18	1,599,168.68
Resultado del ejercicio	<u>796,285.63</u>	<u>697,884.50</u>
Total Resultados	3.093.338,81	2,297,053.18

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.