

HABITAT CIA. LTDA

Informe de Auditoría sobre

los Estados Financieros que terminaron

El 31 de diciembre del 2008 Y 2007



CONTENIDO

- Informe del Auditor Independiente
- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Evolución del Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Conciliación entre el resultado neto y los flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación.
- Notas a los Estados Financieros

Abreviatura usada:

US \$ = Dólar Estadounidense

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1. He auditado el Balance General adjunto de **HABITAT Cia. Ltda.** por el período terminado al 31 de diciembre de 2008, el correspondiente Estado de Resultados, Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Los estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a mi auditoría.
2. La 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. En mi opinión, 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, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Quito, Ecuador
1 de junio del 2009



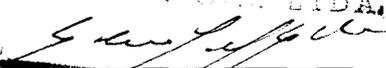
Ing. Darwin Ramírez
AUDITOR CALIFICADO
Reg. Nac. SC-RNAE 375

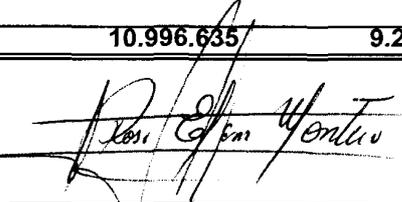
HABITAT Cia. Ltda.

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

| ACTIVO | Notas | Año 2008 | Año 2007 |
|---|-------|-------------------|------------------|
| CORRIENTE | | | |
| Caja y Bancos | 3 | 3.975 | 6.571 |
| Inversiones | 4 | 6.503.257 | 5.795.232 |
| CUENTAS POR COBRAR: | 5 | 4.270.542 | 3.206.386 |
| Otras cuentas por cobrar | | 4.261.567 | 3.201.131 |
| Pagos Anticipados | | 8.975 | 5.255 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | 10.777.775 | 9.008.189 |
| ACTIVOS FIJOS: | | | |
| No depreciable | | 93.317 | 93.317 |
| Depreciables | | 368.471 | 335.481 |
| (-) Depreciación Acumulada | | -242.928 | -227.589 |
| TOTAL ACTIVO FIJOS | 6 | 218.860 | 201.209 |
| TOTAL ACTIVOS | | 10.996.635 | 9.209.398 |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Cuentas por pagar | 7 | 12.955 | 304.870 |
| Obligaciones con la Administración Tributaria | 8 | 441 | 109 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 13.396 | 304.979 |
| TOTAL PASIVOS | | 13.396 | 304.979 |
| PATRIMONIO | 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 | 626.996 |
| Utilidades Acumuladas | | 7.288.254 | 5.003.391 |
| Resultado del Ejercicio Actual | | 1.955.104 | 2.284.863 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 10.983.239 | 8.904.419 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 10.996.635 | 9.209.398 |

HABITAT CIA. LTDA.


Sra. María Gabriela Saa
Gerente General


CPA. Rosa Elena Montero
Contadora

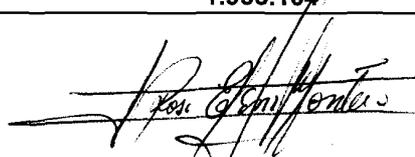
HABITAT Cia. Ltda.

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

| | Año 2008 | Año 2007 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| INGRESOS | | |
| Utilidad en Asociadas | 2.050.945 | 2.371.254 |
| Utilidad en venta de activos | 0 | 6.718 |
| Otros Ingresos | 0 | 0 |
| TOTAL INGRESOS | 2.050.945 | 2.377.971 |
| GASTOS OPERACIONALES | | |
| Gastos Administrativos | 5.928 | 4.819 |
| Gastos Generales | 87.582 | 88.246 |
| Gastos Financieros | 2.332 | 43 |
| TOTAL GASTOS OPERACIONALES | 95.841 | 93.108 |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 1.955.104 | 2.284.863 |

HABITAT CIA. LTDA.


Sra. Maria Gabriela Saa
Gerente General


CPA. Rosa Elena Montero
Contadora

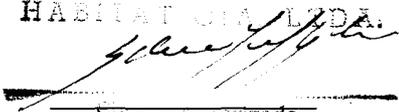
HABITAT Cia. Ltda.

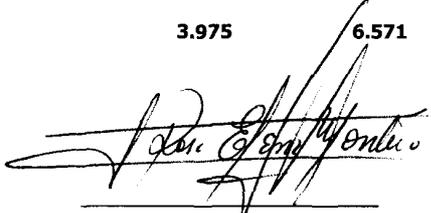
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE

(expresado en dolares)

| | AÑO 2008 | AÑO 2007 |
|---|------------------------|------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Recibido de clientes | 2.051.278 | 1.465.333 |
| Pagado a Proveedores, Empleados y Otros | -1.436.574 | -1.102.863 |
| Impuestos en efectivo | 0 | 0 |
| EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>614.703</u> | <u>362.470</u> |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION | | |
| Inversiones | -708.025 | -354.618 |
| Adquisición de Activos Fijos | -32.990 | -9.483 |
| EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION | <u>-741.015</u> | <u>-364.101</u> |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Incremento en reservas | 123.716 | 0 |
| Utilidades Retenidas | 0 | 0 |
| EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | <u>123.716</u> | <u>0</u> |
| DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | -2.596 | -1.631 |
| SALDO INICIAL DE EFECTIVO | 6.571 | 8.202 |
| SALDO FINAL DE EFECTIVO | 3.975 | 6.571 |

HABITAT CIA. LTDA.


Sra. María Gabriela Saavedra
Gerente General


CPA. Rosa Elena Montero
Contadora

HABITAT Cia. Ltda.

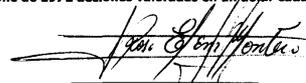
ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007
 (Expresado en Dólares Americanos)

| | Capital Social | Aporte Futura Capitalización | Reserva de Capital | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Reserva Valuación | Resultados Acumulados | Resultado Ejerc. Actual | Total |
|---|----------------|------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2006 | 1,971 ** | 451,513 | 493,810 | 36,093 | 5,782 | 626,996 | 4,520,694 | 483,813 | 6,620,672 |
| Transferencia Resultado año 2006 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 483,813 | -483,813 | 0 |
| Reclasificación Gasto Depreciación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -407 | 0 | -407 |
| Reclasificación Gasto Seguros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -709 | 0 | -709 |
| Resultado ejercicio económico 2007 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,284,863 | 2,284,863 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007 | 1,971 | 451,513 | 493,810 | 36,093 | 5,782 | 626,996 | 5,003,391 | 2,284,863 | 8,904,419 |
| Transferencia Resultado año 2007 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,284,863 | -2,284,863 | 0 |
| Ajuste por Reevaluación acciones en Grufusa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 123,716 | 0 | 0 | 123,716 |
| Resultado ejercicio económico 2008 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,955,104 | 1,955,104 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007 | 1,971 | 451,513 | 493,810 | 36,093 | 5,782 | 750,712 | 7,288,254 | 1,955,104 | 10,983,239 |

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

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 2008 y 2007
(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.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

Criterio de empresa en marcha.

Los estados financieros al 31 de diciembre 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.

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 | |
|-----------------|------------------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| Banco Pichincha | 3,975 | 6,571 |
| TOTAL | 3,975 | 6,571 |

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

NOTA 4.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

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

| | Diciembre 31 | |
|---------------------------|------------------------|------------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| Club de Tenis Buena Vista | 351 | 351 |
| Edimpres | 2,386 | 2,386 |
| Grupo Futuro | 6,499,429 | 5,791,404 |
| Produbanco | 1,091 | 1,091 |
| TOTAL | 6,503,257 | 5,795,232 |

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

| | Diciembre 31 | |
|------------------------------|------------------------|------------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| 1.- Otras cuentas por cobrar | 4,261,567 | 3,201,131 |
| 2.- Pagos Anticipados | | |
| Seguros Anticipados | 8,975 | 1,308 |
| Impuestos Anticipados | 0 | 3,947 |
| TOTAL | 4,270,542 | 3,206,386 |

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

| | Diciembre 31 | |
|-----------------------|------------------------|------------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| Roque Sevilla | 4,258,319 | 3,197,946 |
| Inmobiliaria Buse | 3,248 | 3,185 |
| Cuenta Remodelaciones | | |
| TOTAL | 4,261,567 | 3,201,131 |

2.- Registra el saldo por amortizar cada mes por el seguro contratado para los activos fijos de la empresa; registra también el saldo a favor de la empresa, del crédito tributario por IVA pagado en compras y no compensado en las declaraciones mensuales. Incluye además el valor de las retenciones en la fuente del IVA e Impuesto a la Renta, realizada por los clientes y que se compensará en la declaración del impuesto a la renta anual.

NOTA 6.- **ACTIVOS FIJOS**

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

| | Diciembre 31 | |
|------------------------------------|------------------------|----------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| No Depreciable: | | |
| Terrenos | 93,317 | 93,317 |
| Depreciable: | | |
| Edificios | 230,827 | 230,827 |
| Muebles y Enseres | 15,320 | 15,320 |
| Maquinaria y Equipo | 22,122 | 22,122 |
| Equipo de Computación | 3,394 | 3,394 |
| Vehículos | 96,807 | 63,817 |
| Depreciación Acumulada Activo Fijo | -242,928 | -227,589 |
| TOTAL | 218,860 | 201,209 |

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.- CUENTAS POR PAGAR

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

| | Diciembre 31 | |
|-------------------------|------------------------|----------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| Estrategacorp S.A. | 0 | 70 |
| Grupo Futuro | 5,962 | 304,800 |
| Seguros Equinoccial | 6,686 | |
| Otras cuentas por pagar | 306 | 0 |
| TOTAL | 12,955 | 304,870 |

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 | |
|--------------------------|------------------------|------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (en US dólares) | |
| Retenciones por pagar 1% | 331 | 6 |
| Retenciones por pagar 2% | 2 | 0 |
| Retenciones por pagar 8% | 39 | 38 |
| Retenciones IVA 100% | 58 | 57 |
| Retenciones IVA 70% | 3 | 7 |
| Retenciones IVA 30% | 9 | 0 |
| TOTAL | 441 | 109 |

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 | |
|--------------------------------|------------------------|------------------|
| | 2008 | 2007 |
| | (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 | 750,712 | 626,996 |
| Resultados | | |
| Utilidades Acumuladas | 7,288,254 | 5,003,391 |
| Resultado del Ejercicio Actual | 1,955,104 | 2,284,863 |
| TOTAL PATRIMONIO | 10,983,239 | 8,904,419 |

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.

NOTA 10. - 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.